

**Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan  
Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI)**

**di Kota Malang**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister**



**Oleh:**

**IDA FITRIA GANI  
NIM. 136020300111048**

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI  
PASCASARJANA FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2017**

## LEMBAR IDENTITAS KOMISI PEMBIMBING DAN PENGUJI

**Judul** : ANALISIS PERBANDINGAN PENILAIAN NJOP PBB-P2 DENGAN PENILAIAN BERDASARKAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI) DI KOTA MALANG

**Nama Mahasiswa** : IDA FITRIA GANI

**Program Studi** : AKUNTANSI

### KOMISI PEMBIMBING

**Pembimbing 1** : Prof. Gugus Irianto, SE., MSA., Ak., Ph.D

**Pembimbing 2** : Dr. M. Achsin, SE., SH., MM., MEC., Dev

### TIM PENGUJI

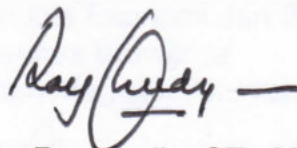
**Dosen Penguji 1** : Prof. Dr. Unti Ludigdo, SE., M.Si., Ak

**Dosen Penguji 2** : Dr. Roekhudin, SE., M.Si., Ak

**Tanggal Ujian** : 16 Agustus 2017

a.n Dekan

Ketua Program Studi Akuntansi



Dr. Roekhudin, SE., MSi., Ak  
NIP. 196211271988021001

# TESIS

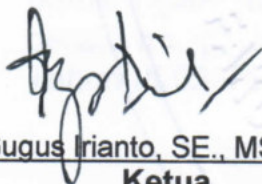
## ANALISIS PERBANDINGAN PENILAIAN NJOP PBB-P2 DENGAN PENILAIAN BERDASARKAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI) DI KOTA MALANG

Oleh :

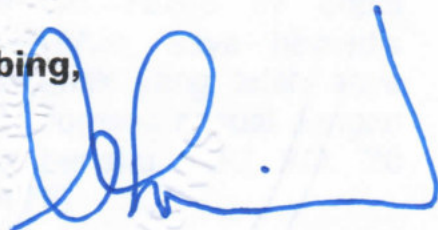
**IDA FITRIA GANI**  
**136020300111048**

Dipertahankan didepan penguji  
pada tanggal : **16 Agustus 2017**  
dan dinyatakan memenuhi syarat

**Komisi Pembimbing,**

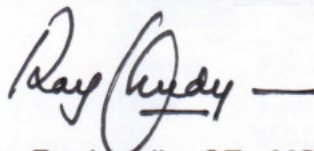


Prof. Gugus Irianto, SE., MSA., Ak., Ph.D  
**Ketua**



Dr. M. Achsin, SE., SH., MM., MEC., Dev  
**Anggota**

Mengetahui,  
a/n. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Brawijaya  
Ketua Program Magister Akuntansi



Dr. Roekhudin, SE., MSi., Ak  
NIP. 196211271988021001



## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah TESIS dengan judul:

"ANALISIS PERBANDINGAN PENILAIAN NJOP PBB-P2 DENGAN PENILAIAN BERDASARKAN STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI) DI KOTA MALANG"

Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 16 Agustus 2017

Mahasiswa,



Nama : IDA FITRIA GANI  
NIM : 136020300111048  
PS : MAGISTER AKUNTANSI  
PPS FEB UB

## RIWAYAT HIDUP

Ida Fitria Gani, lahir di Malang pada tanggal 12 September 1974, putri dari Bapak H. A. Ghany Djamhuri dan Ibu Shabina Innaka. Pendidikan formal yang dilalui yaitu pendidikan dasar di SD Taman Siswa Turen, SMPN 1 Turen, SMAN 3 Malang, dan melanjutkan pendidikan di Universitas Airlangga Surabaya. Aktivitas penulis adalah sebagai rekan penilai di Kantor Jasa Penilai Publik Rizki Djunaedy dan Rekan Kantor Cabang Malang.

Malang, Agustus 2017

Penulis

## UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, puji syukur ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Shalawat dan salam tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW yang dengan suri dan tauladannya telah menuntun manusia menuju jalan Illahi yang kekal dan abadi. Dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis menghaturkan terimakasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Gugus Irianto, SE., MSA., Ak., Ph.D selaku Dosen Pembimbing I, atas bimbingan dan saran yang telah diberikan selama ini.
2. Bapak Dr. M. Achsin SE., MM., M.Ec.Dev., Ak., selaku dosen pembimbing II, atas bimbingan, arahan, serta kegembiraan yang memberikan warna dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak Prof. DR. Unti Ludigdo, SE., M.Si., Ak., yang telah memberikan pencerahan dan saran yang sangat bermanfaat.
4. Bapak Dr. Roekhudin, SE., M.Si., Ak., yang telah memberi masukan dan dukungan dalam penyelesaian tesis ini.
5. Bapak DR. Ali Djamhuri, SE., M.Com., Ak., Ph.D. yang dengan keteduhan hati telah memberi semangat dalam proses penyusunan tesis.
6. Kedua orang tuaku yang tidak pernah berhenti untuk menyayangiku dengan segenap hati, semoga mendapatkan tempat mulia di sisi Nya.
7. Bunda Susi dan Mba Hetty yang telah menjadi pengganti orang tuaku terimakasih atas kasih sayang, pengorbanan, dan perhatian yang diberikan.
8. Yasir khaulani, ST., M.Ec., MAPPI (Cert.), my best bro yang tidak pernah bosan memberikan support, ilmu pengetahuan dalam setiap kesempatan.
9. Keluarga Bani Said yang menyayangiku, memberikan support, dan selalu mengingatkanku dalam setiap langkah kehidupan yang lebih baik.
10. Rizki Novarino, ST., MM., MAPPI (Cert.) atas bimbingan, ilmu, dan kesempatan untuk bisa menjadi penilai yang lebih baik.
11. Keluarga besar KJPP Rizki Djunaedy dan Rekan yang telah memberikan kesempatan dan support sehingga penulis dapat mengikuti program magister akuntansi penilai.

12. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Bapak Ir. H. Ade Herawanto, MT., atas kesempatan yang diberikan untuk melakukan penelitian di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.
  13. Kepala Bidang PBB Ibu Khumakyah atas kesempatan, waktu, dan informasi yang diberikan sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
  14. Bp. Didit, Bp. Solihin, Bp. Mike dan seluruh tim PBB Kota Malang yang telah sangat membantu dalam proses penyusunan tesis.
  15. Teman-teman seperjuangan Akuntansi Penilai UB yang pertama dan terakhir.
  16. Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
- Semoga Allah SWT memberikan balasan kebaikan yang berlipat dan melimpahkan rahmat dan hidayahNya kepada kita semua.

Malang, Agustus 2017

Penulis

## **ABSTRACT**

Ida Fitria Gani, Master of Accounting Program Faculty of Economics and Business Universitas Brawijaya. 2017. Comparison Analysis NJOP PBB-P2 Assessment Based on Indonesian Valuation Standards (SPI) in Malang City. Chairman of the Advisory Committee: Gugus Irianto. Member of Supervising Commission: M. Achsin

With the issuance of Law No. 28/2009 on Local Taxes and Retribution, Malang City Government has carried out the management of Land and Building Rural and Urban Tax (PBB-P2) from January 1, 2013. Based on the practice that has been done until now Tax Object Sales Value on Land and Buildings of Rural and Urban (NJOP PBB-P2) which used as the basis of PBB calculation in Malang City has not shown the condition which is actually in the market and has a difference with the market value.

This study aims to explore how the assessment in determining the value of land and buildings in NJOP PBB-P2 in Malang and analyze the comparison of assessment NJOP PBB-P2 in Malang with valuation based on Indonesian Valuation Standard (SPI). Property Valuation Theory and Mass Valuation Theory based on SPI 2015 is used in the discussion of the NJOP PBB valuation process in Dispenda Malang. Through qualitative research with case study approach, it was obtained that the valuation of NJOP PBB-P2 by Dispenda in Malang City conducted by using mass appraisal and individual appraisal have stages of valuation process which is almost same with individual valuation according to SPI. Furthermore, the result of the research by using individual appraisal is also known that the result of the valuation of NJOP PBB-P2 is different with the valuation result according to SPI.

Keywords: Property valuation, NJOP PBB, SPI



## **ABSTRAK**

Ida Fitria Gani, Program Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya. 2017. Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang. Ketua Komisi Pembimbing: Gugus Irianto. Anggota Komisi Pembimbing: M. Achsin.

Dengan diterbitkannya UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kota Malang telah melaksanakan pengelolaan PBB mulai 1 Januari 2013. Berdasarkan praktik yang telah dilakukan sampai dengan saat ini NJOP PBB yang dijadikan dasar perhitungan PBB di Kota Malang belum menunjukkan kondisi yang sesungguhnya di pasar dan mempunyai perbedaan dengan nilai pasar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB di Kota Malang dan menganalisis perbandingan penilaian NJOP PBB di Kota Malang dengan penilaian tanah dan bangunan sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI). Teori Penilaian Properti dan Teori Penilaian Massal berdasarkan SPI 2015 digunakan dalam pembahasan proses penilaian NJOP PBB di Dispenda Kota Malang. Melalui penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus diperoleh hasil penelitian yaitu model penilaian massal dan individual pada penilaian NJOP PBB mempunyai tahapan proses penilaian yang hampir sama dengan penilaian individual sesuai SPI. Lebih lanjut dari hasil penelitian dengan menggunakan penilaian individual juga diketahui bahwa hasil penilaian NJOP PBB-P2 berbeda dengan hasil penilaian sesuai SPI.

Kata kunci: Penilaian properti, NJOP PBB, SPI

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan kasih sayang Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : Analisis Perbandingan Penilaian NJOP PBB-P2 dengan Penilaian Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) di Kota Malang. Tesis ini untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar Magister Akuntansi pada Program Pascasarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Inspirasi penelitian ini sesungguhnya diawali dari perhatian yang mendalam terhadap manfaat yang dapat diperoleh jika penilaian NJOP PBB dilakukan dengan prosedur dan kaidah penilaian yang benar dan adanya fenomena NJOP PBB yang belum sesuai dengan kondisi sesungguhnya di pasar dan mempunyai perbedaan dengan Nilai Pasar. Melalui penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus penulis berusaha semaksimal mungkin mengeksplorasi bagaimana penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB-P2 di Kota Malang dan menganalisis perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 di Kota Malang dengan penilaian tanah dan bangunan sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu, pustaka yang ditinjau, dan keterbatasan waktu dalam melakukan penelitian ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan diperlukan penelitian lebih lanjut agar hasil dari penelitian yang telah dilakukan dapat lebih bermanfaat. Akhir kata penulis mohon maaf jika terdapat kekurangan dan kekeliruan dalam penulisan maupun penyusunan tesis ini.

Malang, Agustus 2017

Penulis

# DAFTAR ISI

## BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	13
1.4. Manfaat Penelitian.....	13

## BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Penilaian Properti .....	14
2.1.1. Konsep Properti .....	14
2.1.2. Konsep Biaya, Harga, dan Nilai .....	14
2.1.3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti .....	16
2.1.4. Prinsip Dasar Penilaian Properti .....	18
2.2. Penilaian Properti di Indonesia .....	21
2.2.1. Penilai Properti .....	21
2.2.2. Pendekatan Penilaian.....	22
2.2.3. Proses Penilaian Properti .....	26
2.2.4. Penilaian Massal .....	27
2.2.4.1. Proses Penilaian Massal .....	27
2.2.4.2. Mengumpulkan dan Memelihara Data Properti.....	27
2.2.4.3. Model Penilaian.....	29
2.2.4.4. Penilaian Tanah .....	31
2.2.4.5. Frekuensi Penilaian Ulang .....	31
2.2.4.6. Pengujian Model, Standar Pengendalian Mutu, Mempertahankan Nilai yang Dihasilkan.....	32

2.3. Penilaian NJOP .....	33
2.3.1. Sumber Daya Manusia (SDM) Pengelola PBB-P2 .....	33
2.3.2. Metode atau Pendekatan Penilaian .....	35
2.3.3. Sistem Manajemen Informasi Komputer .....	38
2.3.3. Penilaian Massal .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Pengantar .....	43
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian .....	45
3.3. Sumber Data Penelitian .....	45
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	45
3.5. Fokus Penelitian .....	48
3.6. Metode Analisis Data .....	48
3.7. Alur Penelitian .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Bidang PBB .....	53
4.2. Penilaian Massal .....	54
4.3. Penilaian Individual .....	71
<b>BAB V PEMBAHASAN KASUS PENILAIAN</b>	
5.1. Kasus Penilaian 1 .....	75
5.2. Kasus Penilaian 2 .....	89
5.3. Pembahasan .....	112
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
6.1. Kesimpulan Penelitian .....	116
6.2. Saran Penelitian .....	118

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan kemandirian pemerintah daerah yang selaras dengan kebijakan otonomi daerah maka pemerintah pusat menerbitkan UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan diterbitkannya UU tersebut maka Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan menjadi pajak daerah dan akan dikelola oleh pemerintah kota/kabupaten paling lambat 1 Januari 2014. Berkaitan dengan hal tersebut maka pemerintah daerah Kota Malang telah melaksanakan pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan, dan pelayanan PBB-P2 mulai 1 Januari 2013. PBB-P2 yang semula merupakan pendapatan bersama antara pemerintah pusat dan daerah berubah sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota. PBB-P2 merupakan salah satu sumber potensial penerimaan pendapatan asli daerah dan merupakan penyumbang terbesar ke dua pendapatan asli Kota Malang setelah BPHTB.

Yang dimaksud PBB-P2 berdasarkan UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

“Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.”

Bumi meliputi tanah, perairan pedalaman, serta laut yang terletak di wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah seluruh konstruksi teknik yang



menyatu, tidak bisa dipindah-pindahkan atau melekat secara permanen pada tanah, perairan pedalaman, dan atau laut. Yang menjadi dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP dapat diperoleh dari perhitungan rata-rata harga transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan jika transaksi jual beli yang wajar sulit diperoleh atau tidak ada maka NJOP dapat ditentukan dengan membandingkan harga dari properti yang sejenis dan sebanding. Alternatif perhitungan yang lain yaitu NJOP PBB juga dapat dihitung dari nilai perolehan baru atau NJOP pengganti jika properti yang sejenis dan sebanding juga tidak ada.

Penjelasan pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan bahwa maksud dari membandingkan harga dengan properti lain yang sejenis dan sebanding adalah dalam menghitung NJOP PBB dapat menggunakan pendekatan/metode dengan membandingkan objek pajak dengan properti lain yang mempunyai sedikit perbedaan dengan objek pajak yang dinilai (misal: lokasi, peruntukan, spesifikasi bangunan, tahun dibangun, dan lain-lain) dan harga jualnya diketahui. Lebih lanjut maksud dari nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode menghitung NJOP dengan menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh tanah dan bangunan objek pajak pada tanggal penilaian kemudian dilakukan penyusutan yang ada sesuai kondisi fisik. Sedangkan nilai jual pengganti merupakan suatu pendekatan/metode dalam menentukan nilai jual suatu objek pajak dengan mengestimasi pendapatan yang dihasilkan dari kepemilikan objek pajak tersebut, misal pertanian. Dengan demikian sesuai amanat undang undang maka perhitungan NJOP berkaitan dengan penilaian berbasis pasar atau dasar penilaian Nilai Pasar

Definisi Nilai Pasar dalam SPI tahun 2015 SPI 101 butir 3.1:

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.”

Besar kecilnya PBB tergantung pada penilaian terhadap obyek pajak. NJOP yang tidak sesuai Nilai Pasar yaitu NJOP yang terlalu rendah (*undervalued*) akan mengakibatkan penerimaan pemerintah dalam bentuk PBB kecil, sebaliknya NJOP yang terlalu tinggi (*overvalued*) akan memberatkan rakyat karena akan terbebani PBB yang tidak seharusnya.

Ada dua jenis NJOP, yaitu NJOP bumi atau tanah dan NJOP bangunan. Penghitungan atau pengestimasian NJOP bumi dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu penilaian massal untuk obyek pajak tanah yang menyebar di seluruh wilayah kabupaten/kota, dan penilaian individual untuk obyek pajak tanah yang bersifat khusus dan non-standard. Perbedaan ini lebih ditekankan pada nilai ekonomis dan potensi pengenaan pajak dari obyek yang bersangkutan. Saat ini penetapan PBB pada sebagian besar objek pajak dilakukan dengan penilaian secara massal (*mass appraisal*), sedangkan penilaian secara individual (*individual appraisal*) diterapkan pada sebagian objek pajak dengan jumlah yang relatif masih sedikit. Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) menjadi dasar perhitungan NJOP bumi pada penilaian massal. ZNT terdiri dari sekelompok objek pajak yang memiliki NIR sama dan dibatasi oleh penguasaan/pemilikan obyek pajak dalam suatu zona geografis wilayah

administrasi pemerintahan. Sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Pengertian pajak menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2007

Pasal1:

“Pajak adalah sebuah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh setiap orang ataupun badan yang memiliki sifat memaksa, tetapi tetap berdasarkan Undang-Undang dan tidak mendapat imbalan secara langsung serta digunakan guna kebutuhan negara dan kemakmuran rakyat.”

Djajadiningrat dalam Munawir (1998:5) berpendapat bahwa pajak adalah kewajiban untuk membayar sejumlah kekayaan tertentu kepada negara yang karena suatu kedudukan tertentu berkaitan dengan suatu keadaan, kejadian, dilaksanakan berdasarkan peraturan pemerintah, bukan sebagai hukuman tetapi dapat dipaksakan, tidak mendapatkan manfaat secara langsung tetapi digunakan untuk memelihara kesejahteraan umum. Menurut Mardiasmo (2009:2) pemungutan pajak harus memenuhi syarat keadilan, syarat yuridis (berdasarkan undang-undang), syarat ekonomis (tidak mengganggu perekonomian), syarat finansial (harus efisien), dan harus sederhana. Hal tersebut harus dilaksanakan agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan.

Penilaian tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PBB harus memenuhi keadilan horisontal dan keadilan vertikal. Keadilan horisontal dalam PBB mensyaratkan bahwa properti dengan nilai yang sama ditentukan NJOPnya pada tingkat yang sama besarnya. Keadilan vertikal Menurut Benson dan Schwartz dalam Suharno (2003), menyatakan bahwa:

*"vertical equity in ad valorem real property taxation is the concept that all properties within a taxing jurisdiction are assessed in equal proportion to their fair market value."*

Dengan kata lain, keadilan vertikal dalam pajak properti adalah suatu konsep pengenaan pajak properti dimana semua properti dinilai dengan proporsi yang sama atas nilai pasar wajarnya. Perbedaan hasil penilaian NJOP dengan dengan Nilai Pasar untuk aset yang sama menimbulkan potensi ketidakadilan dalam penetapan NJOP PBB. Penetapan NJOP PBB yang sesuai dengan Nilai Pasar merupakan syarat mutlak tercapainya keadilan dalam penerapan PBB.

Kota Malang telah melaksanakan pengelolaan PBB-P2 sejak 1 Januari 2013. Kota Malang termasuk dalam kategori kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya dengan pertumbuhan ekonomi cukup tinggi dan dikenal sebagai kota pariwisata dan pendidikan. Peningkatan di sektor wisata ditunjukkan dengan banyak hotel yang dibangun di Kota Malang dalam beberapa tahun terakhir. Sebagai kota pendidikan terdapat banyak perguruan tinggi di Kota Malang beberapa diantaranya yang terkenal adalah Universitas Brawijaya, Universitas Malang, Universitas Islam Negeri (UIN Maliki), Universitas Muhammadiyah Malang, dan lain-lain. Keunggulan sektor pariwisata dan pendidikan tersebut diikuti dengan meningkatnya sektor perdagangan dan industri yang tumbuh hampir di semua bagian kota. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi dibarengi dengan peningkatan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin tinggi yang mengakibatkan kenaikan harga properti yang cukup signifikan. Perkembangan pasar properti yang nilainya selalu meningkat yang tidak diikuti penyesuaian dalam penetapan NJOP bisa berakibat NJOP tidak sesuai Nilai Pasar dan kesenjangan nilai NJOP dan Nilai Pasar yang terjadi akan semakin tajam. Untuk mengantisipasi hal tersebut Pemerintah Kota Malang telah beberapa kali menaikkan NJOP PBB.

Sesuai praktik yang telah dilakukan sampai dengan saat ini NJOP PBB yang dijadikan dasar perhitungan dalam PBB di Kota Malang belum menunjukkan kondisi yang sesungguhnya di pasar dan mempunyai perbedaan dengan nilai sesuai kondisi pasar. Hal tersebut seperti yang diungkapkan oleh beberapa pihak di bawah ini :

- Berdasarkan informasi dari pengembang Permata Jingga kenaikan harga tanah di Permata Jingga naik lebih dari 300% dalam kurun waktu selama 4 tahun (2012-2016). Harga tanah di Perumahan Permata Jingga saat ini mulai kisaran Rp 8 juta–Rp 10 juta per m<sup>2</sup>.
- Hal senada diungkapkan Lurah Bareng yang menyatakan bahwa terdapat kenaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), harga tanahnya pada tahun 2014 Rp 800 ribu per m<sup>2</sup> naik menjadi 1,2 juta per m<sup>2</sup>. Kalau harga di pasaran malah jauh lebih tinggi lagi, yang tertera di SPPT PBB 1,2 juta per m<sup>2</sup>, di pasaran bisa dijual Rp 3 jutaan per m<sup>2</sup>.
- Kepala Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang Ade Herawanto menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 7 Tahun 2015 tentang PBB Perkotaan, NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali berdasarkan keputusan walikota. Berkaitan dengan mahalanya harga tanah di Kota Malang, Ade Herawanto mencontohkan harga beli tanah per meter persegi di Jalan Soekarno Hatta di Rp 12 juta. Padahal, di NJOP, tanah di Kota Malang masih berkisar Rp 7,4 juta per m<sup>2</sup>.

(<http://www.jawapos.com/read/2017/01/21/103959/harga-tanah-di-kota-malang-luar-biasa>; didownload 6 Maret 2017)



NJOP PBB yang dijadikan dasar perhitungan dalam PBB di Kota Malang juga menunjukkan perbedaan dari hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Praktik penilaian yang dilakukan KJPP dalam menghasilkan dasar penilaian Nilai Pasar sesuai dengan kondisi pasar mengacu pada Standar Penilaian Indonesia.

Dengan dilimpahkannya pengelolaan PBB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dan dalam rangka mengoptimalkan PAD maka sudah seharusnya dilakukan penyempurnaan dalam perhitungan NJOP sehingga diperoleh NJOP yang benar, akurat sesuai kondisi pasar yang ada dan memenuhi azas keseragaman dan keadilan. Selain untuk tujuan perhitungan PBB, NJOP yang sesuai pasar dapat dijadikan basis harga tanah yang dimiliki oleh pemerintah sehingga mempunyai manfaat yang lebih luas untuk dipergunakan dengan berbagai tujuan, misal untuk mengendalikan harga tanah, tujuan jual beli, untuk tujuan perbankan, penetapan BPHTB, pembebasan lahan, dan lain-lain. Hal tersebut seperti disampaikan Untung Supardi , M.Si, pada ujian terbuka Program Doktor Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomika dan Bisnis (FEB) UGM:

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang seharusnya digunakan untuk tujuan PBB, dalam perkembangannya telah digunakan oleh masyarakat untuk berbagai kepentingan. Sayangnya, penentuan NJOP belum optimal dan kurang mendekati Nilai Pasar. (<https://ugm.ac.id/id/berita/4535-penentuan.njop.belum.optimal>)

Penelitian secara khusus tentang perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 dengan penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia di Kota Malang belum pernah dilakukan. Namun secara umum telah banyak dilakukan penelitian tentang analisis perbedaan nilai tanah dan nilai bangunan pada NJOP PBB dengan Nilai Pasar tanah dan bangunan.

Beberapa penelitian tersebut diantaranya adalah, Wita (2007) melakukan penelitian yang berkaitan NJOP PBB dengan Nilai Pasar dan bangunan di Kelurahan Mulyoagung dan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang dengan menggunakan analisis *assessment sales ratio*. Dari hasil penelitian diketahui bahwa level *assessment sales ratio* antara nilai jual objek pajak dengan harga tanah dan bangunan di Kelurahan Mulyoagung dan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, berada di bawah tingkat yang diharapkan. Novie (2010) dengan metode *assessment sales ratio* meneliti tingkat akurasi NJOP terhadap Nilai Pasar di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara. Dalam penelitian ini transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Kelapa Gading dalam kurun waktu 2010 digunakan sebagai data Nilai Pasar. Data tersebut diperoleh dari KPP Pratama yang berasal dari laporan PPAT yang disetorkan setiap bulannya oleh camat dan notaris. Hasil analisis *assessment ratio* menunjukkan bahwa NJOP PBB di kelapa gading masih dalam interval standar IAAO dan telah sesuai dengan *assessment ratio* yang ditetapkan. Metode *assessment sales ratio* juga digunakan Paat (2013) dalam meneliti tingkat akurasi penetapan NJOP tanah di Kecamatan Sario Kota Manado terhadap Nilai Pasar. Dalam penelitian ini data transaksi jual beli tanah kosong di Kecamatan Sario tahun 2012 dipergunakan sebagai data Nilai Pasar, data diperoleh dari Kantor Kecamatan Sario dan Badan Pertahanan Nasional Manado. Berdasarkan hasil penelitian penetapan NJOP di Kecamatan Sario tidak berada dalam interval standar yang direkomendasikan IAAO. Tendensi sentral memberi indikasi bahwa NJOP *under-assessment* atau berada dibawah Nilai Pasar. Selanjutnya Ratnawati (2015), meneliti penerapan pendekatan pasar untuk penentuan

NJOP PBB di Kabupaten Pasuruan. Kesimpulan penelitian adalah penilaian PBB perusahaan yang dilakukan oleh Pemda Kabupaten Pasuruan tahun 2014 menggunakan metode harga pasar belum sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.

Penelitian lain mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kesalahan penilaian dalam penetapan pajak bumi dan bangunan rumah tinggal di Kota Madiun juga dilakukan Mufti (2007). Faktor-faktor yang diteliti meliputi luas tanah, lokasi dan kondisi bangunan rumah tinggal, ketinggian langit-langit rumah, faktor etnis penghuni rumah tinggal. Hasil penelitian menunjukkan kesalahan yang konsisten dalam penilaian NJOP di Kota Madiun yaitu kecenderungan penilai pajak untuk menilai lebih tinggi (*over valued*) untuk rumah tinggal yang memiliki luas tanah yang lebih besar, rumah tinggal yang berlokasi di Kecamatan Taman, rumah tinggal yang terletak di jalan lingkungan, rumah tinggal dengan kondisi jelek, rumah tinggal yang memiliki langit-langit yang lebih tinggi. Sedangkan adanya penghuni Etnis Tionghoa dalam suatu *neighborhood* serta renovasi terhadap rumah tinggal tidak berpengaruh atas terjadinya kesalahan dalam penilaian.

Tretton (2007) melakukan penelitian tentang penilaian untuk tujuan perpajakan dengan mereview peningkatan model penilaian yang dibantu dengan komputer (*Automated Valuation Model/AVM*). Penelitian tersebut membandingkan perkembangan penggunaan AVM di beberapa negara (Amerika, Kanada, Irlandia Utara, dan Hongkong). Hasil penelitian menyimpulkan bahwa program penilaian otomatis membantu dalam melakukan penilaian tetapi kualitas data dan penilai merupakan faktor yang penting dalam menghasilkan penilaian yang akurat untuk tujuan

perpajakan. Selanjutnya Hefferan dalam jurnal yang dipublikasikan tahun 2010 meneliti tentang penilaian massal pajak properti di Australia, penyesuaian dengan lingkungan baru. Hasil penelitian adalah bahwa teknik fundamental dalam penilaian massal tetap bisa diandalkan dengan melakukan peningkatan efektivitas sistem penilaian dengan cara meningkatkan akses informasi pasar dan kerjasama yang baik dengan profesi penilai. Lebih lanjut Preston (2005) dalam penelitiannya membahas perkembangan dan tren yang mempengaruhi sifat dan kebutuhan untuk layanan penilaian di dunia dalam jangka pendek dan menengah, menyatakan bahwa pajak properti yang berdasarkan penilaian tumbuh popularitasnya bersama pemerintahan di seluruh dunia baik sebagai sistem pajak tanah massal atau sebagai *top-up* pemasukan pendapatan. Daya tariknya terletak pada peningkatan secara signifikan pada nilai properti pada ekonomi pasar melalui jangka medium ke jangka panjang. Bentuk dasar penilaian dari pajak hampir dipastikan menjamin peningkatan pendapatan dari pemerintah. Untuk memastikan keadilan, penilaian ulang massal regular nilai properti dibutuhkan untuk memastikan nilai yang dinilai lebih mendekati pasar.

Lützkendorf (2008) menyatakan bahwa metode perbandingan data bekerja paling baik bila jumlah data harga penjualan properti sebanding cukup dan ketika karakteristik dan atribut dari data pembanding dan properti subjek dapat ditentukan dengan tepat untuk menghindari "membandingkan apel dengan jeruk". Penilai biasanya menghadapi dua masalah saat mencoba menerapkan metode tersebut. Yang pertama adalah sulitnya menemukan data harga jual dari properti yang benar-benar sebanding. Kesulitan kedua terletak pada identifikasi karakteristik

fisik dan atribut dari properti subjek dan properti pembanding. Metode biaya (kadang-kadang disebut sebagai metode biaya penggantian terdepresiasi) yaitu menilai properti dengan memperkirakan biaya konstruksi yang terkait dengan mengganti atau mereproduksi properti yang sedang diselidiki. Penilai menilai Pasar tanah mentah (dengan menerapkan pendekatan perbandingan penjualan), menambahkannya pada Nilai Pasar bangunan. Nilai Pasar bangunan diperoleh dengan menghitung biaya pembangunan kembali bangunan baru dengan melakukan penyesuaian untuk memungkinkan keusangan dan penyusutan bangunan yang ada terhadap unit hipotetis baru. Metode biaya juga bisa dianggap sebagai "metode last resort" dan harus digunakan hanya jika properti yang akan dinilai begitu istimewa sehingga tidak ada yang sebanding. Virtriana (2004) melakukan penelitian bertujuan untuk membangun model SVMP berdasarkan NJOP (nilai pajak pemerintah) dan dimulai dari Perumahan Antapani Kidul, Bandung, Indonesia. Model Single Value of Property for Multipurposes (SVMP) dikonstruksi melalui perbandingan NJOP dengan data harga pasar untuk mendapatkan perbedaan menggunakan metode statistik. Karena itu untuk setiap zona tunggal atau klasifikasi properti akan ditambahkan pada NJOP untuk membangun SVMP. Model ini mempunyai 6 parameter: harga tanah, harga bangunan, ketersediaan infrastruktur, klasifikasi jalan, jumlah lantai dalam setiap unit, dan umur bangunan. Setiap parameter yang didefinisikan mempunyai bobot yang berbeda. Akhirnya dengan perhitungan statistik komputer model ini menunjukkan tingkat kepercayaan pada 95% untuk setiap parameter. Model SVMP yang dihasilkan adalah 102% perbedaan dengan harga pasar.



Pitt (2004) menyatakan dalam penelitiannya bahwa dalam melakukan penilaian Pemerintah Pusat Inggris telah menggunakan dua disiplin ilmu yang tercermin dalam Green Book (Buku Penilaian dan Evaluasi Pemerintah Pusat) dan Red Book (Buku Penilaian dan Standar Penilaian yang digunakan praktisi properti sektor publik) selama bertahun-tahun untuk membantu memastikan penggunaan properti pembayar pajak secara efisien. Bowan (1996) dalam jurnal yang berjudul Perkembangan Metodologi Penilaian menjelaskan bahwa untuk mengatasi masalah atau keterbatasan dari metode penilaian adalah penting untuk tidak melupakan praktik pasar dan pengaruhnya, seperti kondisi ekonomi secara umum. Teori telah dan akan terus memiliki bagian penting dalam mengidentifikasi masalah dan kekurangan teknik penilaian.

Karena penetapan NJOP berkaitan dengan potensi pendapatan asli daerah yang mempunyai manfaat sangat besar dalam rangka menggerakkan perekonomian daerah telah banyak dilakukan penelitian tentang NJOP. Hampir semua penelitian terdahulu termasuk penelitian yang telah disebutkan di atas hanya meneliti apakah terdapat perbedaan NJOP dengan Nilai Pasar dan belum ada penelitian bagaimana penilaian yang dilakukan dalam penetapan NJOP sehingga terjadi perbedaan dan tidak ada solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB-P2 di Kota Malang dan bagaimana penilaian tanah dan bangunan sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI).

### 1.3. Tujuan Penelitian

Mengeksplorasi bagaimana penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB-P2 di Kota Malang dan menganalisis perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 di Kota Malang dengan penilaian tanah dan bangunan sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI).

### 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak:

Bagi Instansi

1. Dengan adanya pemahaman dalam praktik penilaian diharapkan akan diketahui kendala-kendala dalam proses menetapkan NJOP yang sesuai kondisi pasar sehingga dapat dicari solusi dari permasalahan tersebut
2. Memberikan bahan masukan kepada Pemkot Malang dalam melakukan perhitungan NJOP PBB yang merepresentasikan Nilai Pasar yang ada
3. Sebagai bahan masukan kepada Pemkot Malang untuk dapat mengoptimalkan pendapatan daerah melalui sektor pajak
4. Mendorong pemerintah daerah untuk memiliki basis nilai tanah yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan (single value for multiple purpose)

Bagi Penelitian

1. Memberikan wawasan mengenai perhitungan NJOP PBB yang dilakukan oleh Pemkot Malang
2. Memberikan landasan kepada peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian model penilaian yang paling efisien yang bisa diterapkan di Kota Malang bahkan di Indonesia

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Penilaian Properti**

##### **2.1.1. Konsep Properti**

Properti ditinjau dari aspek hukum meliputi segala sesuatu yang mencakup sejumlah kepentingan, hak, dan keuntungan atas apa yang dimiliki. Menurut AIREA (1987:5), real properti berkaitan dengan berbagai macam hak yaitu hak untuk menggunakan, menyewakan, memberikan kepada orang lain atau tidak sama sekali atas kepemilikan suatu real estate. Sementara tanah dan bangunan itu sendiri disebut real estate.

##### **2.1.2. Konsep Biaya, Harga, dan Nilai**

Dalam ekonomi istilah nilai mempunyai konsep yang berbeda dengan harga dan biaya. Prawoto (2012:40) menjelaskan biaya adalah estimasi sejumlah uang yang dikeluarkan untuk memproduksi atau menciptakan barang dan jasa. Harga adalah sejumlah uang yang disepakati dalam suatu transaksi oleh pembeli tertentu dan penjual tertentu berdasarkan kondisi yang ada. Harga biasanya menunjukkan harga transaksi, suatu fakta yang dapat dicapai. Selanjutnya nilai adalah sejumlah uang yang setara dengan keuntungan dari kepemilikan suatu properti. Nilai berkaitan dengan manfaat yang diberikan oleh benda kepada manusia. Perbedaan dan persamaan antara nilai dan harga disebabkan “faktor kewajaran”, sebagai berikut:

1. Adanya kehendak dari pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi.
2. Terdapat waktu yang cukup untuk pemasaran.
3. Adanya cukup pengetahuan, pengalaman dan informasi yang dimiliki oleh penjual dan pembeli.

4. Tersedianya waktu yang cukup dalam melakukan penawaran
5. Tidak ada fluktuasi harga dalam jangka waktu tertentu.
6. Mengabaikan pembelian/penjualan istimewa.

Jika memenuhi faktor-faktor kewajaran di atas maka nilai akan sama dengan harga, tetapi sebaliknya jika tidak memenuhi faktor-faktor kewajaran nilai akan berbeda dengan harganya (Hidayati dan Harjanto, 2001: 6).

Ciri-ciri yang dikemukakan Eldred (1987:20-24) sebagai pembentuk nilai sebagai berikut:

1. Permintaan (*Demand*)

Merupakan analisis apa yang dibutuhkan orang atau pembeli, seberapa besar kemampuan dan keinginan untuk membayar. Semakin tinggi permintaan akan suatu properti maka nilainya akan semakin tinggi.

2. Kegunaan (*Utility*)

Kegunaan merujuk pada sejauh mana keuntungan (*benefits*) suatu properti dapat diperoleh pembeli potensial yang memenuhi kebutuhan dan keinginan. Kebutuhan semua pembeli tidak ada yang akan dapat dipenuhi oleh satu properti.

3. Kelangkaan (*Scarcity*)

Berkaitan dengan analisis seberapa banyak substitusi properti yang ada, semakin sedikit substitusi maka akan semakin langka, pembeli potensial akan memiliki sedikit pilihan sehingga nilai properti akan cenderung relatif tinggi.

4. Pemindahtanganan (*Transferability*)

Merupakan proses perpindahan hak properti kepada pihak lain yang terdiri dari *marketing*, *negotiating*, and *closing transaksi* properti. Hal tersebut dianggap penting karena adanya kesulitan antara penjual dan pembeli dalam menemukan kesepakatan.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut di atas, Eldred (1987:24-25) mengemukakan formula untuk nilai sebagai berikut:

$$V = f (D,U,S,T)$$

di mana :

V = nilai properti, D = permintaan, U = kegunaan, S = kelangkaan,

T = dapat ditrasfer

### **2.1.3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti**

Harjanto (1999:23-28) menjelaskan empat faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti, yaitu:

#### **1. Permintaan dan Penawaran**

Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan perubahan permintaan dan penawaran yaitu faktor kependudukan, perubahan teknologi, perubahan selera, dan perubahan teknologi dalam membangun. Jika permintaan lebih sedikit dari penawaran properti di pasaran, maka nilai properti akan turun. Begitu pula sebaliknya, jika permintaan lebih banyak dari penawaran properti, maka nilai properti dapat menjadi naik.

#### **2. Fisik Properti**

Faktor-faktor fisik yang paling utama mempengaruhi nilai properti di antaranya adalah:

1. Jenis dan kegunaan properti, berpengaruh terhadap lingkup pasaran bagi properti tersebut. Sebagai contoh pasaran properti industri yang lebih luas mencakup pasar nasional atau internasional dibanding dengan properti pertanian. Karena adanya kemungkinan perubahan perlu dipertimbangkan potensi penggunaan yang lebih baik di waktu yang akan datang sehingga nilai properti dapat meningkat;

2. Ukuran dan bentuk, yaitu tanah yang mempunyai luas yang ideal akan lebih menarik dan nilai per meter persegi akan menjadi lebih mahal karena suatu aktivitas dapat dijalankan lebih mudah dan ekonomis di atasnya. Tanah yang terlalu luas yang menyebabkan semakin banyak masalah dalam pengurusannya (misalnya tanah-tanah pertanian), hal tersebut akan menyebabkan nilai per meter perseginya akan turun. Bentuk fisik properti juga sangat berpengaruh dalam menentukan nilai sebuah properti, tanah yang mempunyai bentuk proporsional sehingga lebih mudah dalam pengembangan bangunan di atasnya akan mempunyai nilai yang lebih tinggi. Meskipun luas tanah sama tetapi mempunyai bentuk yang berbeda, maka nilai tanah tersebut mungkin saja berbeda.

3. Konstruksi dan desain bangunan, sangat berpengaruh dalam nilai sebuah bangunan. Jenis kegunaan bangunan dan selera masyarakat yang menggunakan akan menentukan desain bangunan. Nilai sebuah bangunan akan menjadi turun jika tidak memenuhi kegunaan dan tren yang ada, begitu juga sebaliknya nilai properti akan naik jika sebuah bangunan mempunyai desain yang baik sesuai dengan kegunaan dan mengikuti selera pada masa itu. Pemilihan dan pemasangan material yang baik dan sesuai dengan lingkungan akan menentukan baik tidaknya konstruksi bangunan. Konstruksi bangunan yang baik akan meningkatkan kualitas dan nilai bangunan itu sendiri.

### 3. Perletakan dan lokasi properti

Nilai suatu properti juga dipengaruhi faktor-faktor perletakan dan lokasi properti, yaitu:

1. perletakan, properti yang terletak di tempat yang lebih bagus akan mempunyai nilai yang lebih tinggi. Properti tersebut dapat terletak di gunung atau tepi pantai, di pojok atau di tengah blok perumahan, di depan taman atau dekat tempat pembuangan sampah, dan sebagainya. Properti yang terletak di tempat yang rendah dan dekat dengan sungai adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun tentunya memerlukan biaya yang tinggi untuk mengurug agar terhindar dari banjir.
2. lokasi, mempunyai pengaruh yang kuat terhadap nilai suatu properti. Pendapat yang menyatakan “pertama adalah lokasi....., kedua tetap lokasi dan ketiga masih lokasi.....” menunjukkan bahwa faktor lokasi sangat penting dalam menentukan nilai sebuah properti. Nilai properti yang mempunyai bentuk fisik sama akan mempunyai nilai yang berbeda jika lokasinya tidak sama.
4. Faktor politik/kenegaraan  
Faktor ekonomi, sosial, dan politik negara termasuk faktor politik/kenegaraan yang secara tidak langsung berpengaruh terhadap nilai properti. Sebagai contoh permintaan terhadap suatu properti akan turun jika sistem perundangan dalam suatu negara terlalu ketat sehingga akan berpengaruh terhadap nilai properti. Nilai properti juga sangat dipengaruhi zoning dan perencanaan tata kota.

#### **2.1.4. Prinsip Dasar Penilaian Properti**

Prinsip-prinsip dasar dalam penilaian yang mempengaruhi nilai properti adalah sebagai berikut:

##### **1. Prinsip Antisipasi (*Principle of Anticipation*)**

Menurut prinsip antisipasi, nilai properti dipengaruhi oleh harapan di masa yang akan datang

2. Prinsip Keseimbangan (*Principle of Balance*)

Real estate adalah benda unik dan tak dapat bergerak serta dipengaruhi oleh kepentingan pasar yang juga mempengaruhi benda lainnya yang bergerak

3. Prinsip Perubahan (*Principle of Change*)

Semua properti dipengaruhi oleh prinsip perubahan. Tidak ada kondisi fisik atau kondisi ekonomi yang selalu tetap

4. Prinsip Kompetisi (*Principle of Competition*)

Semua tipe real estate akan terpengaruh atas adanya kompetisi dalam beberapa bentuk

5. Prinsip Kesesuaian, Progresi, dan Regresi (*Principle of Conformity, Progression and Regression*)

Ketidakesesuaian mungkin menyebabkan keuntungan atau kerugian bagi pemilik yang memiliki properti berbeda dari lainnya

6. Prinsip Kontribusi (*Principle of Contribution*)

Dalam penilaian untuk mencari Nilai Pasar, setiap pengembangan yang dilakukan pada properti, baik sebagai tanah kosong maupun yang sudah ada bangunannya, hanya berharga apabila pengembangan tersebut dapat menambah nilai dari properti itu sendiri tanpa memperhatikan biaya yang dikeluarkan

7. Prinsip Penggunaan Tetap (*Principle of Consistent Use*)

Tidak tepat apabila nilai dari properti didasarkan pada penggunaan yang berbeda antara tanah dan pengembangannya

8. Prinsip Pengembalian yang meningkat atau Menurun (*Principle of Increasing and Decreasing Returns*)

Prinsip ini menyatakan bahwa ketika suatu tambahan secara berturut turut dari sebuah faktor produksi terhadap faktor produksi lainnya yang sudah ada



akan memberikan pengembalian yang meningkat (*increasing return*) hingga satu titik dimana pengembalian menjadi maksimum dan pengembalian tersebut akan turun jika tambahan dilakukan kembali setelah titik maksimum itu (*decreasing return*)

9. Prinsip Penggantian (*Principle of Substitution*)

Biaya yang dibutuhkan untuk memperoleh properti yang sejenis dan sebanding menentukan Nilai Pasar properti. Dalam hal ini dengan mengasumsikan saat penggantian tidak ada hambatan yang akan dihadapi.

10. Prinsip Permintaan dan Penawaran (*Principle of Supply and Demand*)

Nilai Pasar ditentukan oleh interaksi kekuatan permintaan dan penawaran di pasar

11. Prinsip Surplus Produktivitas (*Principle of Surplus Productivity*)

Surplus produktivitas merupakan keuntungan yang didapatkan oleh tanah/lahan sebagai faktor produksi

12. Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Principle of Highest and Best Use/HBU*)

Prinsip HBU merupakan prinsip yang paling utama yang mempengaruhi nilai. Penggunaan yang tepat dari suatu properti dengan memenuhi prinsip HBU dapat memberikan pengembalian yang maksimal.

Persyaratan HBU:

1. Penggunaan secara fisik

Dengan memperhatikan luas, bentuk, ukuran dan kondisi fisik tanah, aset dimaksud memenuhi penggunaan yang layak secara fisik untuk mewadai fungsinya.

## 2. Penggunaan secara hukum

Berdasarkan uraian perencanaan kota, tapak aset dimaksud memiliki penggunaan saat ini telah sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi peraturan tata kota yang berlaku.

## 3. Penggunaan secara finansial

Berdasarkan data – data pasar penjualan dan sewa, tingkat hunian dan parameter lain yang mempengaruhi aset, juga menunjukkan bahwa aset tersebut memenuhi kelayakan secara finansial.

## 4. Penggunaan berdasarkan Nilai Tertinggi

Dengan memperhatikan lokasi, situasi pasar dan pengembangan di sekelilingnya, maka pemanfaatan saat ini dapat memberikan nilai paling tinggi.

## 2.2. Penilaian Properti di Indonesia

Penilaian properti adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan oleh penilai berdasarkan hasil analisis yang objektif terhadap fakta-fakta yang relevan untuk mendapatkan suatu estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu properti, baik aset berwujud (*tangible asset*) maupun aset tidak berwujud (*intangible asset*). Praktik penilaian di Indonesia dilakukan oleh penilai dengan mengacu pada KEPI dan SPI 2015.

### 2.2.1. Penilai Properti

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 menyebutkan bahwa penilaian adalah proses pekerjaan yang dilakukan oleh penilai untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI. Selanjutnya seseorang yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian dan memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian disebut penilai. Penilai yang melakukan kegiatan penilaian di Indonesia

harus memiliki lisensi penilai berijin yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Keuangan RI. Penilai Publik yang merupakan penilai yang telah mendapatkan ijin dari menteri dalam negeri memberikan jasanya tergabung dalam suatu badan usaha yang disebut Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disingkat KJPP. Dalam melakukan pekerjaannya penilai harus bekerja berdasarkan SPI dan KEPI dan bertanggung jawab penuh terhadap pekerjaannya.

### **2.2.2. Pendekatan Penilaian**

Berdasarkan SPI 2015 terdapat 3 (tiga) pendekatan yang digunakan dalam melakukan penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Pemilihan pendekatan penilaian disesuaikan dengan jenis aset yang dinilai dan ketersediaan data pasar yang ada.

#### **1. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Menurut SPI 2015 - KPUP 17.1, untuk menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan pendekatan pasar dilakukan dengan cara aset yang dinilai dibandingkan dengan aset yang identik atau sebanding yang telah diketahui informasi penawaran atau harga transaksi. Dengan pendekatan ini, nilai properti ditentukan dengan mempertimbangkan transaksi/penawaran jual beli dari properti yang sejenis/sebanding dengan mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam analisis penilaian melalui interview dengan pemilik, pejabat pemerintah setempat serta pihak-pihak yang mengetahui dengan baik dan benar mengenai nilai properti tersebut. Selain itu informasi juga dikumpulkan dari sumber lain seperti media cetak, instansi / lembaga yang berkompeten kemudian dianalisa persamaan dan perbedaannya (karakteristik hukum, ekonomi, atau fisik), kemudian diadakan penyesuaian (*adjustment*) dengan mengikuti prosedur

penilaian yang benar dengan memperhitungkan berbagai faktor yang dianggap relevan yang turut mempengaruhi serta menentukan nilai.

## 2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Untuk menghasilkan indikasi nilai dalam pendekatan biaya akan mempertimbangkan prinsip ekonomi bahwa pada saat pembelian atau konstruksi, tidak ada pembeli yang akan membayar suatu aset lebih mahal dari aset lain yang mempunyai kegunaan yang sama atau setara (SPI 2015 - KPUP 19.1). Dengan pendekatan ini, nilai suatu properti ditentukan dengan penaksiran Biaya Pengganti Baru (*Cost of Reproduction / Replacement New / CRN*) atas properti yang dinilai atau dapat juga dengan mengadakan perbandingan dengan properti yang sejenis atau sama kapasitas dan fungsinya, kemudian dikurangi dengan penyusutan-penyusutan (*depreciation*) sesuai dengan kondisi yang tampak pada saat inspeksi dilakukan, semua biaya pembangunan termasuk bahan-bahan dan upah diperhitungkan, sedangkan semua biaya-biaya yang tidak relevan tidak termasuk dalam perhitungan.

“Faktor Penyusutan (*Depreciations*)” atas metode *Cost Approach* pada umumnya disebabkan oleh 3 (tiga) faktor yaitu :

### a. Kemunduran Fisik (*Physical Deteriorations*)

Yaitu penyusutan nilai yang disebabkan oleh umur pemakaian, keausan serta perawatan dan lain-lain. Pertimbangan-pertimbangan disesuaikan dengan umur dan kondisi fisik yang ada.

### b. Kemunduran Fungsional (*Functional Obsolescence*)

penyusutan Nilai diakibatkan perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang bertalian dengan ukuran, kapasitas, model, bentuk dan lain-lain.

c. Kemunduran Ekonomis (*Economical Obsolescence*)

Yaitu penyusutan nilai dipengaruhi oleh faktor-faktor: adanya peraturan pemerintah atau peraturan lain yang membatasi, peruntukan, perubahan sosial, dan lain-lain.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Indikasi nilai yang dihasilkan pada pendekatan pendapatan dilakukan dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. (SPI 2015 - KPUP Butir 18.1). Pendekatan Pendapatan berdasarkan konsep bahwa pendapatan dari properti adalah fungsi dari nilai properti itu sendiri. Nilai properti dihitung dengan cara melakukan proyeksi dan mengestimasi pendapatan bersih yang akan dihasilkan sepanjang umur ekonomis yang masih tersisa dari properti tersebut.

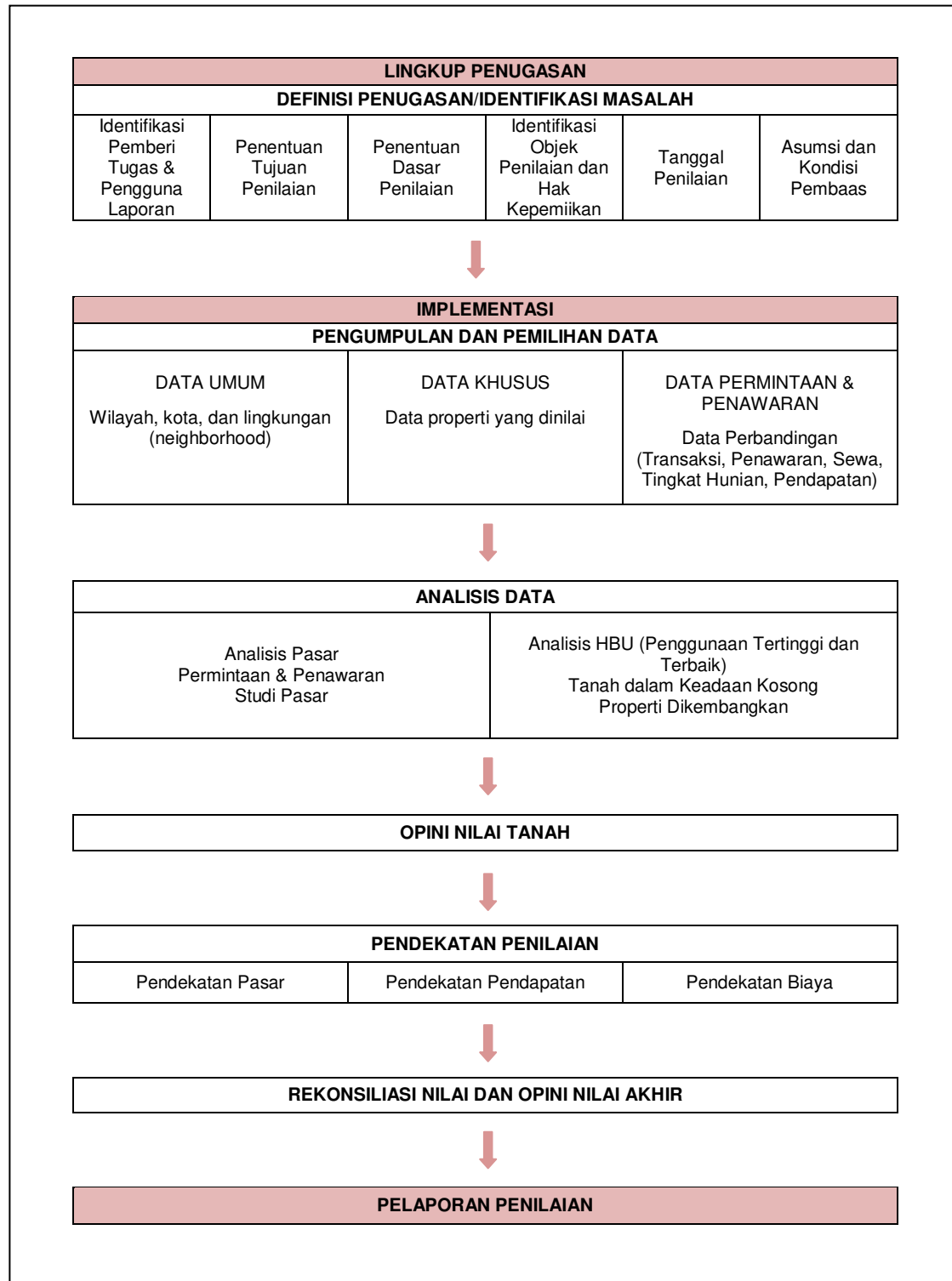
Properti komersial dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan dimasa yang akan datang dari properti merupakan keuntungan bagi pemilik. Dari pengertian tersebut, nilai dari properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk mendapatkan keuntungan.

Jika pendapatan bersih pertahun dianggap tetap, tidak pernah berubah jumlahnya selama masa investasi dan lamanya investasi sifatnya tak terhingga atau menerus maka pendapatan bersih yang dihasilkan oleh suatu properti dikapitalisasi langsung menjadi nilai melalui perhitungan matematis dengan menerapkan tingkat kapitalisasi yang cocok yang disebut Metoda Kapitalisasi Langsung. Apabila properti yang akan dinilai pendapatannya tidak dapat dianggap tetap tetapi dapat secara terus menerus maka dapat digunakan Metoda Arus Kas yang didiskontokan. Dengan pendekatan ini, nilai dari suatu properti tergantung dari pendapatan bersih yang dihasilkan oleh properti tersebut selama masa operasinya dengan melakukan *Discounted Cash Flow (DCF)*.

Dalam hal properti yang dinilai diasumsikan akan dioperasikan terlebih dahulu, maka pendapatan-pendapatan bersih tahunan (net annual income) didiskontokan (*discounted cash flow*) untuk merefleksikan potensi pendapatan yang akan datang menjadi nilai pada saat ini. Nilai yang diperoleh selama masa operasional di tambah dengan nilai kapitalisasi langsung pada akhir masa proyeksi (resale value/perpetuity value) merupakan indikasi nilai properti tersebut. Metode yang disebutkan terakhir ini lebih dikenal dengan metode *Discounted Cash Flow (DCF)*.

Sudah seharusnya pula di awal melakukan pekerjaan penilaian, seorang penilai menentukan dasar nilai yang digunakan sesuai dengan tujuan penilaian. Terdapat dasar penilaian Nilai Pasar dan selain Nilai Pasar (nilai likuidasi, nilai asuransi, nilai wajar, nilai sekrup, dll), dasar nilai tersebut ditentukan berdasarkan tujuan penilaian.

### 2.2.3. Proses Penilaian Properti:



Sumber: Standar Penilaian Indonesia 2015

#### **2.2.4. Penilaian Massal**

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia penilaian massal diterapkan atas sekelompok aset individu dalam jumlah banyak, antara lain untuk tujuan perpajakan. Penilai harus merujuk pada persamaan penilaian, tabel-tabel, dan proses yang dikembangkan melalui analisis matematis yang bersumber pada data pasar dalam menentukan nilai dari sekelompok aset individual tersebut.

##### **2.2.4.1. Proses Penilaian Massal**

Untuk menghasilkan penilaian yang akurat maka identifikasi properti yang dinilai harus dilakukan untuk mendapatkan basis data yang akurat dengan kondisi *real* di lapangan. Tahap selanjutnya adalah melakukan analisis properti sesuai area pasar properti yang konsisten atau sebanding dengan properti yang dinilai. Analisis karakteristik penawaran dan permintaan yang mempengaruhi pembentukan nilai properti yang sebanding juga harus dilakukan. Dalam penilaian massal digunakan struktur model yang mengakomodir semua karakteristik yang mempengaruhi Nilai Pasar. Setelah diperoleh struktur model yang akan digunakan dalam penilaian, maka perlu dilakukan kalibrasi struktur model untuk memastikan kontribusi semua karakteristik yang mempengaruhi Nilai Pasar. Tahap berikutnya adalah menarik kesimpulan dari model penilaian dengan karakteristik properti yang dinilai. Kaji ulang dalam penilaian massal diperlukan untuk memastikan bahwa model penilaian yang digunakan telah dapat menghasilkan penilaian yang akurat.

##### **2.2.4.2. Mengumpulkan dan Memelihara Data Properti**

Kelengkapan dan keakuratan karakteristik properti dan data pasar sangat berpengaruh dalam menghasilkan nilai yang akurat.



## 1. Data Geografis

Dalam melakukan penilaian massal sangat diperlukan peta kadaster yang memungkinkan penilai untuk mengidentifikasi dan menemukan semua bidang baik di lapangan maupun di kantor. Pada peta kadaster yang juga dikenal dengan peta penilaian terdapat nomor identifikasi yang unik dari sekelompok properti yang mencakup seluruh wilayah administrasi. Untuk menjaga tingkat keakuratan harus dilakukan pemutakhiran pada peta kadaster. Data geografis harga jual, objek yang dinilai, tanggal pemeriksaan lapangan, kertas kerja, penggunaan lahan, dan untuk kepentingan lainnya dapat ditampilkan dengan memanfaatkan Sistem Informasi Geografis (SIG)

## 2. Data Karakteristik Properti

Karena jumlah objek yang dinilai dalam penilaian massal sangat banyak maka data karakteristik properti harus dikumpulkan dan dipelihara untuk klasifikasi, penilaian, dan keperluan lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, penilai seharusnya memperhatikan:

- Pemilihan dan pemeliharaan data karakteristik properti, diantaranya data tanah dan data pengembangan bangunan (misalnya luas tanah, dimensi, spesifikasi bangunan) dan data lokasi yang bersangkutan.
- Pengumpulan data harus menghasilkan data yang lengkap dan akurat yaitu dengan melakukan: pengumpulan data awal properti, penyusunan format pengumpulan, penyusunan tata cara pengumpulan data yang jelas, menyeluruh dan tepat dan selalu dikembangkan, diperbaharui, dan dipelihara, memiliki standar akurasi data, pengawasan kualitas pengumpulan data.
- Pemeriksaan dan pengujian data yang direkam secara berkala untuk memelihara keakuratan data.

- Pemeliharaan data karakteristik properti

Untuk mengantisipasi adanya perubahan properti yang disebabkan adanya perkembangan model bangunan baru, adanya renovasi, pembongkaran, dan kehancuran maka data karakteristik properti harus selalu diperbaharui .

- Peninjauan lapangan secara periodik

Peninjauan lapangan secara berkala untuk kepentingan penetapan pajak didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Peninjauan lapangan secara berkala diperlukan untuk memutakhirkan basis data dan memastikan bahwa data karakteristik properti sudah lengkap dan akurat.

#### **2.2.4.3. Model Penilaian**

Pertimbangan penilaian pada penilaian massal terkait pada sekelompok properti, bukan pada satu properti karena itu penilai harus dapat mengembangkan standar-standar dalam model penilaian di antara penggunaan kelas-kelas, tipe konstruksi, lingkungan sekitar, dan kelompok properti. Penilai harus mengembangkan model yang digunakannya dan memastikan model tadi mencerminkan indikasi Nilai Pasar properti. Model penilaian telah dikembangkan dari Pendekatan Biaya, Pendekatan Pasar, dan Pendekatan Pendapatan.

##### **1. Pendekatan Biaya**

Pendekatan biaya akan lebih mudah diterapkan dan menghasilkan nilai yang akurat untuk properti dengan bangunan yang baru dibangun. Tetapi pendekatan biaya juga dapat digunakan untuk semua bidang tanah yang dikembangkan/dibangun dan menghasilkan nilai yang akurat apabila diterapkan dengan benar.

- Data biaya harus relevan, lengkap, khas, dan selalu dimutakhirkan

- Biaya konstruksi harus didasarkan pada biaya yang diperlukan untuk membangun konstruksi pada tanggal penilaian
- Biaya-biaya tersebut harus dimasukkan secara detail dan lengkap ke dalam format software komputer terkait sehingga dapat menghasilkan hitungan biaya reproduksi/pengganti bangunan yang akurat. Perangkat lunak tersebut juga harus dapat digunakan untuk perhitungan biaya membangun secara otomatis atau secara manual bila diperlukan untuk bangunan-bangunan yang tidak standar
- Untuk memelihara data biaya maka harus dilakukan pemutakhiran secara berkala sesuai dengan siklus penilaian
- Estimasi nilai tanah dan penyusutan, selain didasarkan data biaya kemungkinan juga mempertimbangkan subjektivitas. Untuk data penjualan yang ada tanah dan bangunan, estimasi penyusutan dapat dapat diekstraksi dari data harga jual dengan beberapa cara

## 2. Pendekatan Pasar

- Pendekatan pasar menggunakan analisis statistik berdasarkan harga jual properti yang sebanding dan melakukan penyesuaian berdasarkan perbedaan fisik dan lokasi dari properti subjek
- Analisis statistik yang dapat digunakan diantaranya adalah regresi berganda pada penilaian massal dengan menggunakan pendekatan perbandingan data penjualan. Teknik ini dapat menghasilkan tingkat akurasi yang tinggi dan konsisten jika terdapat data penjualan yang memadai dan data karakteristik properti diberi kode secara konsisten, terutama untuk properti resedensial.

## 3. Pendekatan Pendapatan

- Pengumpulan dan pengolahan pendapatan dan data biaya.

- Menghitung pendapatan kotor normal atau sejenis, tingkat kekosongan, laba bersih, dan rasio pengeluaran untuk berbagai jenis properti.
- Pendapatan aktual dan data biaya dari properti sampel dapat dikembangkan untuk model dalam mengestimasi pendapatan kotor atau bersih dan rasio pengeluaran dan melakukan kalibrasi menggunakan analisis regresi berganda.
- Kapitalisasi pendapatan berdasar model yang dikembangkan untuk mengestimasi nilai properti subjek. Kapitalisasi dapat dilakukan secara langsung (direct capitalization) dengan menerapkan angka pengganda pendapatan (income multiplier) maupun kapitalisasi tidak langsung (indirect capitalization).

#### **2.2.4.4. Penilaian Tanah**

Penilaian tanah dapat dilakukan dengan pendekatan pasar, metode alokasi, abstraksi, antisipasi penggunaan, kapitalisasi tingkat sewa tanah, dan kapitalisasi nilai sisa. Pendekatan pasar yang merupakan pendekatan utama untuk menilai tanah dapat dilakukan jika tersedia data harga jual tanah kosong yang mencukupi.

#### **2.2.4.5. Frekuensi Penilaian Ulang**

Penilaian tahunan yang disyaratkan beberapa standar yang berlaku universal tidak selalu berarti setiap properti harus dinilai atau dikaji ulang setiap tahun. Model penilaian yang telah dikembangkan dapat dikalibrasi ulang atau menyusun faktor penyesuaian pasar yang diturunkan dari analisis pasar berdasarkan kriteria jenis properti, lokasi, ukuran, dan umur.

Informasi kebutuhan peninjauan ulang ke lapangan atas sekelompok properti dalam suatu wilayah dapat diketahui dari hasil *Assesment Sales Ratio (ASR)*. Berdasarkan aturan yang berlaku peninjauan ulang termasuk penilaian ulang

untuk kepentingan pajak dimungkinkan setiap tahun atau setidaknya dalam jangka waktu 3 tahun.

#### **2.2.4.6. Pengujian Model, Standar Pengendalian Mutu, dan Mempertahankan Nilai yang Dihasilkan**

Untuk penjaminan kualitas (*Quality Assurance*), keandalan model penilaian, dan akurasi keseluruhan estimasi nilai maka harus dilakukan pengujian standar tingkat penilaian (kedekatan antara hasil penilaian dan harga aktual) dan keseragaman (pengukuran statistik dan konsistensi penilai) pada model penilaian massal.

##### **1. Diagnostik model**

Evaluasi kinerja penilaian secara benar dan perbaikan hanya bisa dilakukan oleh pemodel dan penilai yang terbiasa melakukan diagnosa model.

##### **2. Analisis Rasio Harga Jual (*Assessment Sales Ratio Study*)**

Pelaksanaan analisis rasio harga jual bertujuan:

- Untuk mengetahui tingkat keseragaman (*uniformity*) dan keadilan (*equity*) dalam pelaksanaan penilaian massal antar properti dan antar satuan wilayah. Dengan studi *Assessment Sales Ratio* dapat diketahui hasil penilaian massal lebih tinggi atau lebih rendah dari Nilai Pasar.
- Dengan diketahui tingkat akurasi dan tingkat keseragaman dapat ditentukan apakah perlu dilakukan penilaian ulang (*reappraise*) atau tidak.
- Mengetahui tingkat akurasi setiap wilayah sehingga dapat disusun skala prioritas penilaian ulang (*reappraisal*) berdasarkan waktu, tenaga, dan dana yang tersedia.

## **2.3. Penilaian NJOP**

### **2.3.1. Sumber Daya Manusia (SDM) Pengelola PBB-P2**

Peraturan yang terkait dengan sumber daya manusia pengelola PBB-P2 diterbitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan tahun 2014 yaitu Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Spesifikasi SDM pengelola PBB-P2 yang dibutuhkan antara lain pegawai mempunyai kemampuan untuk mendata dan melakukan penatausahaan hasil pendataan untuk pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data objek dan subjek pajak Dalam rangka pembentukan bank data Nilai Pasar properti maka pegawai harus dapat membuat laporan analisis indikasi Nilai Pasar properti serta menyusun Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) termasuk laporan analisis upah pekerja dan harga bahan bangunan.

Berdasarkan peraturan yang terdapat pada Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No. 30/KEP/M.PAN/3/2003, ada 2 kategori penilai PBB yaitu tingkat terampil dan penilai PBB tingkat ahli. Dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya penilai PBB tingkat terampil harus mempunyai kualifikasi teknis menguasai pengetahuan teknis dan prosedur kerja di bidang pendataan dan penilaian pajak bumi dan bangunan. Penilai PBB tingkat ahli adalah penilai PBB yang dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya harus mempunyai kualifikasi profesional yaitu menguasai ilmu pengetahuan, metodologi, dan teknik analisis di bidang pendataan dan penilaian pajak bumi dan bangunan.

Persyaratan untuk diangkat dalam jabatan fungsional penilai PBB tingkat terampil adalah:

1. Berijazah Diploma II atau Diploma III sesuai dengan kualifikasi yang ditentukan
2. Menduduki pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda Tingkat I, golongan ruang II/b
3. Lulus pendidikan dan pelatihan fungsional di bidang pendataan dan penilaian PBB
4. Setiap unsur penilaian pelaksanaan pekerjaan (DP-3) sekurang-kurangnya bernilai baik dalam 1(satu) tahun terakhir

Persyaratan untuk diangkat dalam jabatan fungsional penilai PBB tingkat ahli adalah:

1. Berijazah serendah-rendahnya Sarjana (S1) atau Diploma IV sesuai dengan kualifikasi yang ditentukan
2. Menduduki pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda, golongan ruang III/a
3. Lulus pendidikan dan pelatihan fungsional di bidang pendataan dan penilaian PBB
4. Setiap unsur penilaian pelaksanaan pekerjaan (DP-3) sekurang-kurangnya bernilai baik dalam 1(satu) tahun terakhir

Apabila terdapat keterbatasan jumlah pegawai, pejabat eselon I akan menunjuk pegawai tertentu menjadi petugas penilai PBB, inipun bersifat sementara yang bertugas melaksanakan kegiatan pendataan dan penilaian. Persyaratan untuk dapat ditunjuk menjadi petugas penilai PBB adalah:

1. Minimal lulusan program Diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda, golongan ruang II/a
2. Memiliki kemampuan yang dianggap cukup untuk melakukan pendataan dan penilaian

3. Tidak sedang menduduki jabatan struktural atau jabatan yang lain

### **2.3.2. Metode atau Pendekatan Penilaian**

Untuk mendapatkan nilai wajar sesuai dengan tujuan yang dikehendaki, maka proses penilaian harus dilakukan secara teknis berdasarkan fakta yang objektif, valid, dan relevan. Dari sekian banyak teori penilaian, digunakan tiga pendekatan atau metode penilaian yang lazim sebagai berikut:

1. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate* atau *Market Data Approach*);
2. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate* atau *Cost Approach* atau *Summation Approach*); dan
3. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach* atau *Income Approach*).

Berdasarkan tujuan, properti yang dinilai, data, dan kondisi dapat digunakan satu pendekatan atau bisa lebih dari satu pendekatan.

1. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate/Market Data Approach*)

Metode ini dipergunakan untuk mengestimasi Nilai Pasar properti dengan membandingkan dengan properti lain yang serupa dan telah diketahui harga jualnya. Metode ini telah dipergunakan di Indonesia sejak lama untuk menilai atau mengklasir (membagi kelas sawah dan tanah dengan melakukan perbandingan)

Dalam Metode Pendekatan Data Pasar beberapa prinsip pendekatan yang sering digunakan adalah:

1. Prinsip *supply and demand*, yaitu suatu prinsip yang menggunakan dasar pemikiran keadaan pasar menentukan penilaian properti. Keadaan pasar merupakan kesepakatan penjual dan pembeli, dimana keduanya masing-masing mempunyai informasi dan pengetahuan yang cukup mengenai properti yang diperjualbelikan.



2. Prinsip Keseimbangan antara permintaan dan penawaran. Dengan selalu saling mengimbangi, isi mengisi, permintaan dan penawaran akan bergerak/ bergeser menuju keseimbangan.
3. Prinsip Penggantian, yaitu sejumlah uang yang dipergunakan untuk memperoleh properti pengganti yang sebanding dalam hal manfaat, fungsi, daya guna, harapan, dan keuntungan menentukan nilai properti.

Formula dari properti yang dinilai harus sebanding adalah sebagai berikut:

Nilai Indikasi Properti = Harga jual properti + penyesuaian/adjustment.

## 2. Pendekatan Biaya (*Economic Estimate / Cost Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menjumlah nilai tanah dan nilai bangunan. Nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong. Nilai bangunan di hitung dengan menggunakan metode kalkulasi biaya, dengan mengestimasi biaya yang dikeluarkan untuk membangun properti pada waktu sekarang dikurangi dengan keausan, penyusutan, atau depresiasi properti.

Rumus:

Nilai Properti = Nilai Tanah + (Nilai Bangunan Baru – Penyusutan).

Tahapan dalam pendekatan biaya, yaitu:

1. Menggunakan pendekatan data pasar digunakan dalam menilai tanah, tanah diasumsikan dalam keadaan kosong .
2. Estimasi reproduksi baru bangunan pada saat ini
3. Perhitungan penyusutan atau depresiasi bangunan
4. Perhitungan nilai indikasi bangunan dengan cara nilai reproduksi baru bangunan dikurangi dengan penyusutan bangunan .
5. Nilai objek properti diperoleh dari nilai indikasi bangunan ditambah dengan nilai indikasi tanah.

Yang harus diperhitungkan dari faktor penyusutan/depresiasi dalam pelaksanaan pendekatan biaya, yaitu:

1. Penyusutan atau kemerosotan fisik (*Physical Deterioration*) adalah penyusutan bangunan yang disebabkan oleh kerusakan, keretakan, kemunduran fisik properti yang terlihat ataupun tidak terlihat.
  2. Penyusutan atau keausan fungsional (*Functional Obsolescence*) adalah penyusutan bangunan yang disebabkan adanya mekanisme alat atau perlengkapan atau tujuan bangunan yang tidak berfungsi, sehingga tujuan, kenyamanan, dan keselamatan pengguna properti tidak terpenuhi. Misal rusaknya lift pada bangunan yang mempunyai banyak lantai, Tidak berfungsinya AC pada bangunan yang didesain tanpa ventilasi, jendela tidak bisa ditutup karena kayu mengembang, dan lain-lain.
  3. Penyusutan ekonomi (*Economic Obsolescence*) adalah penyusutan bangunan yang diakibatkan perubahan di luar properti termasuk faktor-faktor ekonomi atau lingkungan masyarakat, misal terbitnya peraturan pemerintah yang berakibat terjadi perubahan peruntukan lahan, zoning, perubahan nilai tukar mata uang sebagai akibat inflasi, dan lain-lain.
3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan dilakukan dengan memproyeksikan pendapatan yang akan diperoleh oleh suatu properti berdasarkan jumlah modal investasi di masa yang akan datang menjadi nilai kini. Proyeksi pendapatan di masa depan dikurangi beban, biaya, bunga, gaji atau pengeluaran pertahun sehingga diperoleh pendapatan bersih yang kemudian diubah menjadi nilai kini.

### 2.3.3. Sistem Manajemen Informasi Komputer

SISMIOP atau Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak adalah sistem terintegrasi berbasis komputer yang digunakan untuk mengolah informasi/data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilakukan secara komprehensif. Dengan SISMIOP pelayanan kepada wajib pajak melalui pelayanan satu tempat, mulai dari pendaftaran, pendataan dan penilaian, pemberian nomor objek pajak, perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya, sampai dengan pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak.

Unsur dan subsistem yang digunakan dalam proses penilaian pada SISMIOP:

#### 1. Identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak / NOP)

Menunjukkan identitas tiap-tiap objek pajak dengan penomoran yang unik yang terdiri dari 18 digit.

#### 2. Blok dalam peta ZNT

Blok merupakan suatu areal pengelompokan bidang tanah yang terdiri dari beberapa kelompok ZNT, dibatasi oleh batas geografis permanen yang merupakan batas geografis alamiah atau buatan manusia seperti sungai, jalan lokal, jalan arteri, jalan bebas hambatan, saluran irigasi, dan lain-lain.

Blok digunakan sebagai petunjuk lokasi objek

#### 3. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Sekelompok objek pajak yang mempunyai nilai indikasi rata-rata (NIR) yang sama dibatasi ZNT. Penomoran ZNT mulai dari AA sampai dengan ZZ mengindikasikan kelompok ZNT dengan NIR tinggi ke rendah.

#### 4. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)

Untuk mempermudah dalam perhitungan NJOP PBB maka dibuat DBKB. Dalam perhitungan pembuatan baru bangunan objek pajak digunakan DBKB,

sedangkan NJOP bangunan diperoleh dari DBKB dikurangi dengan penyusutan.

Komponen DBKB terdiri dari :

- Biaya komponen utama

Biaya komponen bangunan dihitung per meter persegi. Yang termasuk dalam biaya komponen utama adalah: tahapan pekerjaan persiapan, pekerjaan pondasi, pekerjaan beton/beton bertulang, pekerjaan dinding luar, pekerjaan kayu dan pengecatan, pekerjaan sanitasi, pekerjaan instalasi air bersih, pekerjaan instalasi listrik, biaya-biaya faktor penyalaras.

- Biaya komponen material bangunan

Biaya komponen bangunan dihitung per meter persegi, meliputi biaya material atap, dinding, langit-langit dan lantai per meter persegi lantai, biaya - biaya yang dikeluarkan untuk faktor penyalaras.

- Fasilitas

Biaya yang dikeluarkan untuk membangun fasilitas atau sarana pelengkap bangunan, seperti : kolam renang, AC, lift, tangga berjalan, lapangan tenis, genset, perkerasan halaman dan lain-lain.

Setiap tahun harga bahan dan material bangunan serta upah pekerja tersebut harus dimutakhirkan sesuai perubahan di wilayah masing-masing.

## 5. Program Komputer (Computer Assisted Valuation / CAV)

Untuk dapat meningkatkan kinerja sistem perpajakan yang lebih baik program komputer sebagai penunjang sistem teknologi informasi perpajakan sangat diperlukan. Dengan menggunakan program komputer maka pengelolaan objek pajak dalam jumlah yang sangat banyak dapat dilakukan dengan lebih cepat, akurat, mudah, dan lebih efisien.

#### 2.3.4. Penilaian Massal

Penilaian massal diterapkan pada objek standar (luas tanah maksimal 10.000 m<sup>2</sup>, ketinggian lantai bangunan maksimal 4 lantai, luas bangunan maksimal 1000 m<sup>2</sup>) mengingat jumlah objek pajak yang dinilai sangat banyak, dan keterbatasan jumlah tenaga penilai dan waktu pelaksanaan penilaian.

Tahapan Penetapan NJOP PBB dalam penilaian massal

1. Pendaftaran adalah serangkaian kegiatan untuk menghimpun informasi secara komprehensif terkait objek dan subjek PBB-P2 dengan cara mengisi formulir isian tertentu yaitu Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP).
2. Pendataan adalah semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB-P2 sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB-P2 terutang
3. Penilaian objek PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan nilai ekonomis objek pajak pada tanggal tertentu dalam bentuk tertulis dengan menggunakan pendekatan yang sesuai.
4. Penetapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh fiskus untuk menentukan besaran pajak terutang antara lain: Penetapan NJOP, SPPT, SKPD, dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB)

Tahap Penilaian:

1. Pembuatan Batas Awal ZNT

Pembuatan batas awal ZNT dilakukan dengan cara skoring hasil buffer jaringan jalan utama sertaskoring peta penggunaan lahan yang telah dimutakhirkan.

## 2. Perhitungan Nilai Tanah

Setelah melakukan survey lapangan dilakukan analisis data pasar untuk mendapatkan Nilai Pasar pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan penyesuaian jenis, waktu transaksi, untuk mendapatkan harga estimasi Nilai Pasar wajar mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999. Penyesuaian status:

Hak HM : 0 %

Non Sertifikat : 10 – 30 %

HGB/HGU : 2 – 10 %

### a. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\}$$

### b. Koreksi Waktu Transaksi

$$HK = HT + \{(n-m) \times 10\% \times HT\}$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (Penawaran = 10% ; Transaksi = 0%) untuk penyesuaian

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

## 3. Perhitungan NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah Nilai Pasar wajar rata-rata dari nilai tanah yang terdapat dalam suatu ZNT. Setelah didapat nilai NIR dihitung besarnya standar deviasi nilai tanah tiap zona dengan standar deviasi yang dapat diterima kurang dari 30%.

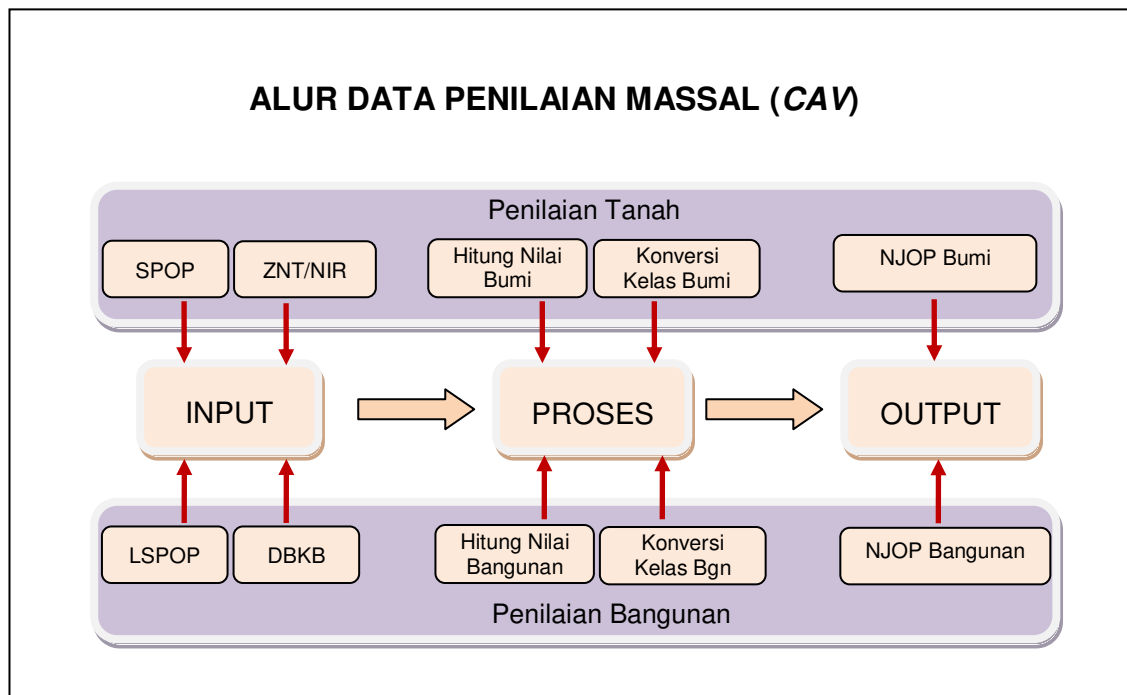
#### 4. Pembuatan Peta ZNT

Peta ZNT dibuat berdasarkan bidang tanah yang mempunyai NIR yang sama

#### 5. Penyusunan DBKB (Daftar Biaya Komponen Biaya Bangunan)

DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan. Setiap tahun DBKB dapat disesuaikan dengan perkembangan harga yang berlaku. NJOP bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. DBKB berlaku untuk setiap kabupaten/kota dan dapat disesuaikan dengan perkembangan harga dan upah yang berlaku.

#### 6. Pemutakhiran ZNT/NIR dan DBKB



Sumber: Dispenda Kota Malang

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pengantar**

Metode penelitian memiliki kedudukan yang penting dalam penelitian untuk menghasilkan ilmu pengetahuan yang berkualitas. Metode sebagai bagian dari kegiatan ilmiah merupakan cara sistematis yang dilakukan untuk memahami subjek atau objek penelitian dengan tujuan mendapatkan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Penelitian adalah suatu proses dalam mencapai tujuan tertentu dengan mengumpulkan dan menganalisis data secara sistematis dan ilmiah, baik bersifat kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental maupun non eksperimental, interaktif maupun non interaktif. Dengan demikian metode penelitian adalah suatu cara yang dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah untuk menemukan jawaban atas suatu permasalahan, mengembangkan ilmu pengetahuan, atau menghasilkan ilmu pengetahuan yang berkualitas.

Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang bersifat deskriptif yang menekankan pada kealamiah sumber data dan pada akhirnya diambil sintesa. Dalam memahami dan menafsirkan fenomena, penelitian kualitatif menggunakan berbagai metode pengumpulan data (wawancara, pengamatan, dan penelaahan dokumen), dengan menonjolkan proses dan makna (perspektif subjek). Landasan teori dalam penelitian ini bermanfaat untuk memberikan penjelasan umum berkaitan dengan latar penelitian, digunakan sebagai pemandu agar fakta yang dikumpulkan dan ditemukan di lapangan sesuai dengan fokus penelitian, selain itu landasan teori juga bermanfaat sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.



Salah satu strategi dalam tradisi penelitian kualitatif adalah studi kasus. Menurut Creswell (2010:20) sebagai strategi penelitian, studi kasus menyelidiki spesifikasi kasus dalam suatu kejadian secara cermat dan detail berkaitan dengan program, proses, peristiwa, aktivitas, atau sekelompok individu. Kasus-kasus tersebut terikat oleh waktu dan tempat, dan peneliti menggunakan berbagai sumber informasi secara terinci dan mendalam dengan melakukan pengumpulan data berdasarkan waktu yang telah ditentukan. Yin (2014:1) berpendapat studi kasus merupakan strategi penelitian yang pertanyaan “*how*” (bagaimana) dan “*why*” (mengapa) lebih cocok diajukan dalam suatu penelitian, jika peneliti memiliki sedikit peluang untuk mengontrol atas sebuah kejadian yang akan diselidiki, dan penelitian berfokus pada fenomena masa kini (kontemporer) individu, kelompok, komunitas, maupun organisasional di dalam konteks kehidupan nyata.

Untuk menjawab pertanyaan penelitian maka dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus. Hasil dari penelitian ini adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh penjelasan secara menyeluruh mengenai bagaimana penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB-P2 di Kota Malang dan bagaimana penetapan nilai tanah dan bangunan sesuai kondisi pasar berdasarkan Standar Penilaian Indonesia. Bersifat analitis, karena selanjutnya akan dilakukan analisis perbandingan terhadap proses penetapan nilai tanah dan bangunan yang terdapat pada NJOP PBB-P2 di Kota Malang dan penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia sehingga dapat disimpulkan dalam penetapan NJOP PBB-P2 yang telah sesuai dengan kondisi pasar.

### **3.2. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Dinas Pendapatan Kota Malang Bidang Pajak Bumi dan Bangunan yang mengelola Pajak Bumi dan Bangunan. Bidang PBB terbagi menjadi tiga bidang yaitu bidang pelayanan, pengawasan, dan penyelesaian sengketa; bidang pendataan, penilaian, dan penetapan; dan bidang pengolahan data dan informasi.

Sampai dengan tahun 2016 setelah Kota Malang melaksanakan pengelolaan PBB-P2, menunjukkan fenomena nilai tanah dan bangunan obyek pajak belum mencerminkan Nilai Pasar.

### **3.3. Sumber Data Penelitian**

Kata-kata dan tindakan merupakan sumber data utama yang digunakan pada penelitian kualitatif, sedangkan dokumen dan lain-lain sebagai data tambahan (Moleong, 2013:157). Sumber data utama yang digunakan dalam penelitian ini terutama berasal dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Data yang diperoleh dari penelitian meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara peneliti dengan informan, temuan-temuan di lapangan yang selanjutnya dicatat, diolah serta dianalisis. Adapun data sekunder yang digunakan untuk mendukung data primer merupakan data yang diambil dari dokumentasi pihak yang terkait yaitu Dispenda Kota Malang. Data sekunder yang digunakan antara lain SPPT, peta zonasi, kertas kerja dari dispenda, dan lain-lain. .

### **3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Yin (2014:103) mengungkapkan bahwa terdapat enam bentuk pengumpulan data dalam studi kasus dalam penelitian, meliputi (1) dokumentasi yang terdiri dari surat, kertas kerja, laporan-laporan; (2) rekaman arsip yang terdiri dari rekaman layanan, peta, data survey, daftar nama; (3) wawancara

bertipe *open-ended*; (4) observasi langsung; (5) observasi partisipan; (6) perangkat fisik yaitu peralatan teknologi, alat atau instrumen (kamera, alat ukur). Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif menurut Sugiono (2012:224) terdiri dari observasi, wawancara, dokumentasi, dan triangulasi.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Pengamatan (Observasi)

Spradley (dalam Sugiyono, 2012:229) berpendapat komponen dari objek penelitian yang dapat diobservasi dalam penelitian adalah tempat dimana peristiwa berlangsung, pelaku, dan aktivitas. Dengan melakukan observasi peneliti dapat memperoleh gambaran suatu perilaku atau kejadian secara realistis dan komprehensif, mengetahui informasi yang tidak diperoleh dari hasil wawancara dengan informan, dan memahami perilaku manusia.

Dengan melakukan observasi pengumpulan data-data penelitian akan dapat dilakukan lebih terinci dan cermat sehingga akan membantu peneliti untuk dapat memahami objek penelitian secara mendalam. Data dikumpulkan dengan mengamati secara langsung kondisi situs penelitian dengan seluruh aspek kegiatan yang berhubungan dengan penelitian. Kegiatan observasi dilakukan peneliti terhadap semua hal yang berkaitan dengan penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB di Kota Malang.

#### 2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan teknik dalam menggali informasi dengan melakukan pertemuan dengan informan dan pihak-pihak terkait lainnya, melakukan tanya jawab untuk mendapatkan data-data yang diperlukan secara lebih jelas dan mendalam, sehingga makna dalam suatu topik tertentu dapat dikonstruksikan. Susan Stainback mengemukakan bahwa peneliti akan dapat menemukan hal-hal yang tidak dapat diketahui melalui observasi meliputi

gambaran secara menyeluruh berkaitan dengan informasi yang diberikan partisipan dalam mengekspresikan situasi dan fenomena yang terjadi (Sugiyono, 2012:232). Tujuan wawancara adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih detail, mendalam, dan terbuka karena itu wawancara dilakukan melalui wawancara semi terstruktur yang dilaksanakan lebih bebas dibandingkan dengan wawancara terstruktur.

Peneliti melakukan wawancara dengan informan, yaitu pihak-pihak yang berkaitan dan terlibat pada penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB di Kota Malang.

Informan dalam penelitian ini adalah:

1. Ibu Khumakyah sebagai Kepala Bidang PBB
2. Bapak Didit sebagai Kepala Seksi Pendataan, Penilaian, dan Penetapan
3. Bapak Solihin sebagai Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi
4. Bapak Mike sebagai Penilai

### 3. Dokumentasi

Guba dan Lincoln (dalam Moleong, 2013:216-217) berpendapat bahwa dokumen adalah setiap bahan tertulis ataupun film. Dokumen adalah fakta dan data masa lalu yang tersimpan dalam bentuk dokumentasi. Peneliti dapat mengetahui hal-hal yang terjadi di masa lampau karena sifat utama dokumen yang tidak dibatasi ruang dan waktu. Dokumen dapat berupa dokumen pemerintah, surat-surat, catatan harian, laporan, foto, dan sebagainya.

Metode ini dimaksudkan untuk mempelajari dan mengkaji secara mendalam data-data yang berkaitan dengan penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB di Kota Malang.

### **3.5. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi proses penilaian dalam penetapan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan di Dispenda Kota Malang dan menganalisis perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 di Kota Malang dengan penilaian berdasarkan SPI. Penetapan fokus penelitian ini penting karena tahapan dalam proses penilaian sangat menentukan nilai yang dihasilkan. Dari eksplorasi dan analisis tersebut akan diketahui faktor-faktor yang dapat berpengaruh dalam penetapan NJOP PBB-P2 sehingga berbeda dengan Nilai Pasar.

### **3.6. Metode Analisis Data**

Data-data yang diperoleh dalam proses penelitian studi kasus akan sangat banyak dan tidak tersusun dengan baik, karena itu diperlukan analisis data yang memadai agar bisa lebih mudah dipahami dan untuk mendapatkan kesimpulan penelitian. Sugiyono (2012:244) menjelaskan bahwa analisis data dilakukan dengan cara memasukkan data dalam kategori, menjelaskan ke dalam uni-unit, sintesis, memilih dan mencari pola, menentukan data yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan.

Metode analisis data yang digunakan adalah bersifat deskriptif analitis, yang dilakukan dengan menjelaskan dan menganalisis data primer dan sekunder yang bertujuan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi pada obyek yang diteliti. Penyajian data-data tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan tabel yang mudah dibaca, foto, maupun gambar sehingga dapat menggambarkan kondisi sesungguhnya dari proses penilaian dalam penetapan nilai tanah dan bangunan pada NJOP PBB di Kota Malang.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif berupa observasi dan wawancara mempunyai unsur subyektivitas yang tinggi. Data yang digunakan

dalam penelitian kualitatif adalah data yang akurat dan mempunyai kepercayaan yang tinggi. Data yang akurat dan mempunyai derajat kepercayaan tinggi adalah data yang valid dan reliabel, yaitu data yang tidak mempunyai perbedaan dengan yang sesungguhnya terjadi berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini pengecekan validitas dan realibilitas data dilakukan melalui pengujian keabsahan data. Pengujian keabsahan dilakukan dengan teknik pemeriksaan keabsahan data yaitu melalui ketekunan pengamatan dan triangulasi.

Ketekunan pengamatan data yang dilakukan dalam teknik pemeriksaan data adalah dengan melakukan pengamatan secara cermat dan terus menerus secara berkesinambungan sehingga dapat diperoleh kepastian data dan urutan peristiwa. “Ketekunan” berkaitan dengan sikap mental yang cermat dan teguh untuk memperoleh data penelitian melalui pengamatan. Adapun “Pengamatan”, merupakan proses yang kompleks berkaitan dengan penglihatan, pendengaran, disertai sikap kritis dan cermat. Dengan ketekunan pengamatan akan ditemukan ciri-ciri dan unsur-unsur yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga peneliti dapat memfokuskan diri terhadap hal-hal tersebut secara detail. Ketekunan pengamatan juga dimaksudkan untuk pengecekan kembali agar peneliti dapat mendeskripsikan data yang ditemukan secara akurat dan sistematis (Sugiyono, 2012). Dengan membaca berbagai referensi buku, hasil penelitian, atau dokumentasi yang terkait dengan temuan yang diteliti dapat menjadi bekal peneliti untuk meningkatkan ketekunan.

Triangulasi juga dilakukan sebagai teknik pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini. Triangulasi sebagai salah satu tehnik pemeriksaan data dapat diartikan sebagai upaya untuk mengecek data dalam suatu penelitian dari berbagai sumber, berbagai teknik, dan waktu yang berbeda. Diperlukan

beberapa cara pandang untuk menarik kesimpulan agar data yang diperoleh dapat diterima kebenarannya.

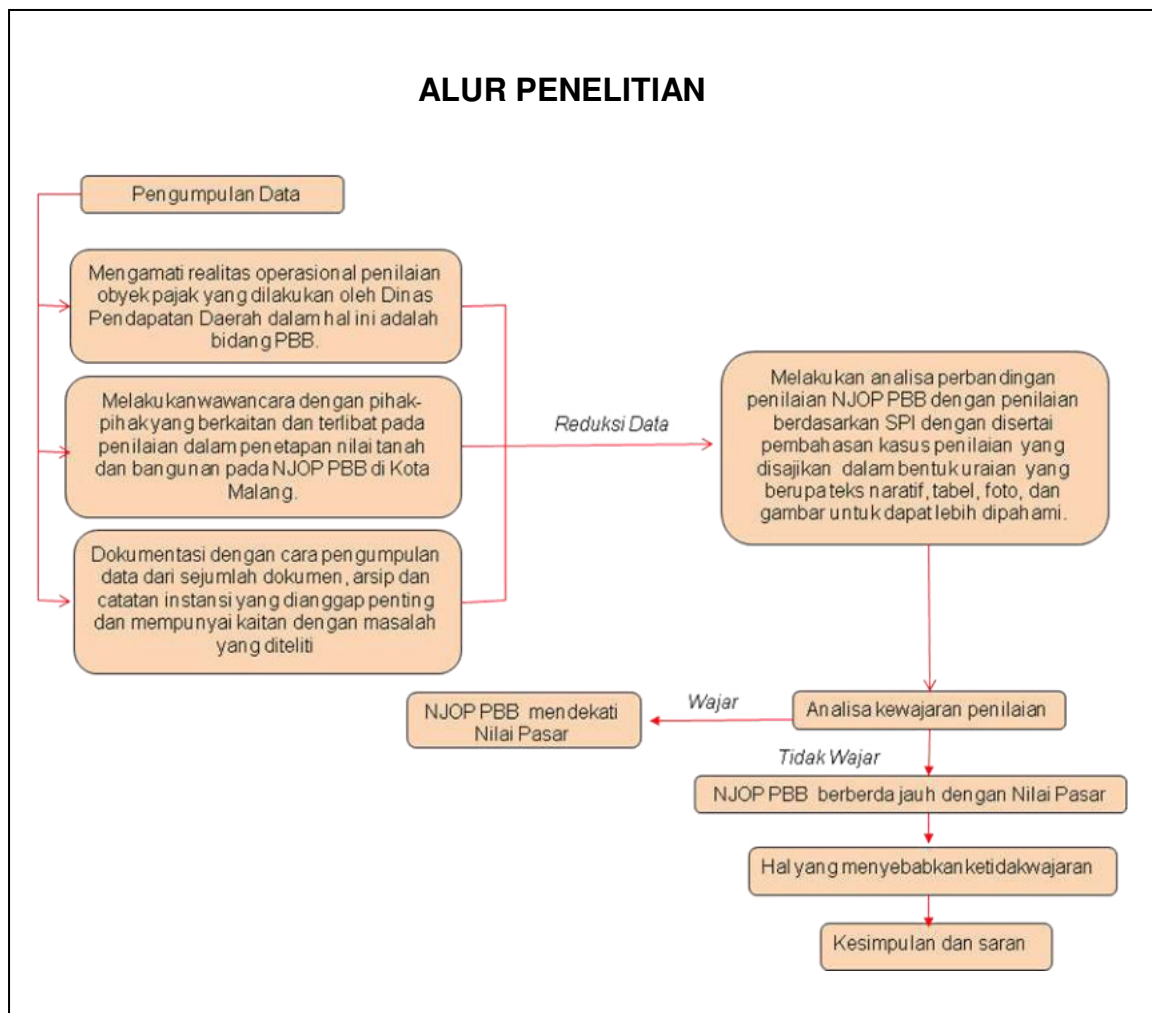
Analisis data kualitatif dengan model analisis interaktif Miles dan Huberman (2014:15) digunakan dalam penelitian ini, yang meliputi tahap:

1. Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi.
  - Mengamati realitas operasional penilaian obyek pajak yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah dalam hal ini adalah bagian PBB.
  - Wawancara dilakukan terhadap kepala bidang PBB untuk mengetahui proses penilaian tanah dan bangunan obyek pajak dan kebijakan dalam penetapan obyek pajak. Wawancara dilakukan terhadap Kasi Pendataan, Penilaian, dan Penetapan, dan Kasi Pengolahan Data dan Informasi. Wawancara dilakukan pada Kasi Pendataan, Penilaian, dan Penetapan untuk memahami praktik yang dilakukan berkaitan dengan penilaian dan faktor-faktor yang berpengaruh dalam penetapan nilai tanah dan bangunan. Wawancara terhadap Kasi Pengolahan Data dan Informasi bertujuan untuk menggali informasi berkaitan dengan data dan informasi yang digunakan dalam proses penilaian tanah dan bangunan. Wawancara mendalam dilakukan terhadap penilai dari Dispenda terkait dengan proses pengerjaan yang dilakukan di lapangan dan tahapan analisis sampai dikeluarkan nilai tanah dan bangunan yang akan dicantumkan dalam SPPT PBB.
  - Dokumentasi dengan cara pengumpulan data dari sejumlah dokumen, arsip dan catatan instansi yang dianggap penting dan mempunyai kaitan dengan masalah yang diteliti. Metode ini digunakan karena merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu.

2. Reduksi data dilakukan terhadap hasil pengamatan, wawancara, dan dokumen yang terkait sehingga dapat disajikan informasi yang valid dan relevan berkaitan dengan penilaian NJOP PBB. Reduksi data yang dilakukan adalah dengan merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting yang berkaitan dengan penelitian, dicari pola dan temanya serta membuang hal yang tidak perlu.
3. Melakukan analisis perbandingan penilaian NJOP PBB dengan penilaian berdasarkan SPI dengan disertai pembahasan kasus penilaian yang disajikan dalam bentuk uraian yang berupa teks naratif, tabel, foto, dan gambar untuk dapat lebih dipahami. Data juga disajikan dalam pola hubungan tertentu sehingga kesimpulan informasi yang diperoleh dari penelitian dapat memiliki makna dan mudah dipahami.
4. Tahap terakhir yaitu *conclusion drawing* atau *verification* merupakan tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi dari semua data yang telah diperoleh, direduksi, dan disajikan sebagai hasil dari penelitian.



### 3.7. Alur Penelitian



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dijelaskan profil dari Bidang PBB Dispenda Kota Malang untuk memberikan gambaran umum mengenai struktur organisasi, tanggung jawab, dan kebijakan yang telah dilakukan setelah adanya pelimpahan wewenang pengelolaan PBB dari pusat ke daerah. Bab ini juga berisi pemaparan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan peneliti terhadap hasil penelitian tersebut. Informasi yang diperoleh berdasarkan pengamatan dengan membuat catatan tertulis. Untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam peneliti juga melakukan wawancara semi terstruktur. Selanjutnya peneliti juga mengumpulkan data dan dokumen yang akan digunakan untuk melengkapi keingintahuan peneliti.

#### **4.1. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Bidang PBB**

Bidang Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari:

- a. Seksi Pelayanan, Pengawasan, dan Penyelesaian Sengketa
- b. Seksi Pendataan, Penilaian, dan Penetapan
- c. Seksi Pengolahan Data

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya masing-masing seksi dipimpin oleh Kepala Seksi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bidang.

Bidang PBB bertanggung jawab dalam mengelola 267.000 obyek pajak di Kota Malang yang tersebar dalam 5 kecamatan dan 57 kelurahan meliputi obyek pajak massal dan objek pajak individual. Berkaitan dengan kenaikan NJOP PBB-P2, Ibu Khumakyah, Kepala Bidang PBB menjelaskan sebagai berikut:

“Setiap tahun mengecek PBB sesuai perkembangan yang ada, wajib pajak kelas atas sampai dengan bawah, karakter berbeda-beda. Sesuai

aturan dilakukan kenaikan setiap 3 tahun, tahun 2013, 2014, dan 2015 ada kenaikan.”

Pada saat pengalihan pengelolaan PBB-P2 dari pusat ke Dispenda Kota Malang tahun 2013 dilakukan kenaikan PBB-P2 secara serentak di seluruh wilayah Kota Malang. Kenaikan tersebut dilandasi karena NJOP PBB-P2 terakhir dinaikkan oleh KPP Pratama pada tahun 2011 sehingga NJOP PBB-P2 dianggap sudah tidak relevan dan sudah jauh tertinggal dengan Nilai Pasar tanah bangunan di Kota Malang. Setelah itu untuk menyesuaikan dengan perkembangan harga properti seiring dengan perkembangan ekonomi maka dilakukan kenaikan NJOP PBB-P2 di beberapa wilayah Kota Malang pada tahun 2014, dan 2015. Hal tersebut juga dijelaskan Pak Mike, penilai PBB di Dispenda Pemkot Malang sebagai berikut:

“Update terakhir yang dilakukan oleh KPP Pratama tahun 2011, karena itu setelah dikelola dinas tahun 2013 langsung dinaikkan 2 kelas ZNT, tahun 2014 ada kenaikan di 33 kelurahan sebanyak 2 kelas, dan tahun 2015 naik untuk semua kelurahan.”

Kenaikan NJOP dilakukan setelah survey di lapangan dan dilakukan pengkajian yang dilakukan oleh bagian pengelolaan PBB Dispenda dan telah disetujui Walikota Malang. Dalam penelitian ini analisis Perbandingan penilaian NJOP PBB dengan penilaian berdasarkan SPI dibagi menjadi 2 bagian yaitu penilaian massal dan penilaian individual.

#### **4.2. Penilaian Massal**

Dalam melakukan kegiatan penetapan NJOP PBB-P2, objek pajak yang akan dinilai Dispenda diklasifikasikan terlebih dahulu termasuk dalam kategori penilaian massal atau individual. Seperti penjelasan Pak Mike:

“Proses penetapan NJOP objek pajak bisa berbeda tergantung apakah objek pajak tersebut termasuk kategori massal atau individual. Yang aku kerjakan selama ini ya melanjutkan apa yang telah ada sebelumnya. Pada saat pelimpahan wewenang dari KJPP Pratama tahun 2013 dulu kami menerima seluruh data-data yang diperlukan dalam penetapan NJOP PBB termasuk aplikasi SISMIOP. Sebagian besar penetapan objek

pajak yang dilakukan berdasarkan data terdahulu, jadi jika objek pajak terdahulu termasuk dalam kategori massal maka penetapannya ya ikut penilaian massal. Kecuali ada informasi baru yang masuk karena adanya transaksi jual beli dan kemudian terdapat perubahan objek pajak yang dinilai misal berubah menjadi hotel, maka objek pajak tersebut akan berubah dalam kategori penilaian individual. Tapi kalo tidak ada informasi atau permohonan baru ya hanya melanjutkan pekerjaan yang dulu, pada umumnya ya perbedaan penilaian hanya pada NJOP tanah saja.”

“Objek pajak yang dinilai secara masal berupa tanah pertanian, rumah tinggal, kantor, ruko, gudang, kami melanjutkan sesuai data yang ada pada saat pelimpahan dari KPP Pratama.”

Aset yang dinilai dalam penilaian massal yang dilakukan oleh Kantor Dispenda Kota Malang merupakan aset objek pajak standar sektor pedesaan / perkotaan yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri, seperti yang dinyatakan juga oleh Ibu Khumakyah:

“Objek pajak di Kota Malang yang dinilai dengan penilaian massal berupa rumah tinggal, ruko, sawah, gudang dan lain-lain jumlahnya sangat banyak, kalo objek pajak yang tidak standar yang dinilai secara individual misal hotel, pabrik jumlahnya tidak terlalu banyak. Kami melanjutkan yang telah dilakukan KPP Pratama dulu dan juga melakukan penyesuaian sesuai dengan informasi terbaru yang kami dapatkan.”

Berdasarkan pengamatan kegiatan penilaian NJOP terdapat beberapa objek PBB yang dinilai secara massal meskipun mempunyai kriteria yang seharusnya dinilai secara individual. Pada umumnya objek pajak berupa pabrik yang telah mengalami perluasan tanah dan bangunan. Pada pembahasan kasus no. 2 (Bab V), dari pengamatan dan verifikasi di lapangan luas tanah objek pajak adalah 11.604, dalam penilaian NJOP dinilai secara massal. Sesuai dengan kriteria untuk objek pajak dengan luas lebih dari 10.000 seharusnya dinilai dengan penilaian individual.

Pada SPI disebutkan bahwa aset yang dinilai adalah sekelompok aset individual dalam jumlah banyak tanpa ada batasan kriteria dimana penentuan nilai merujuk pada persamaan penilaian, tabel-tabel, dan proses yang dikembangkan melalui analisis matematika yang bersumber dari data pasar.

Selanjutnya Ibu Khumakyah juga menjelaskan bahwa tujuan dalam penilaian massal yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang adalah menentukan NJOP PBB objek pajak sehingga dalam penetapannya tidak memberatkan wajib pajak dan tidak menimbulkan gejolak di masyarakat, seperti yang disampaikan sebagai berikut:

“Penilaian massal ini dilakukan untuk menentukan NJOP PBB objek pajak standar dan sesuai aturan dilakukan kenaikan setiap 3 tahun. Penetapan besarnya ditentukan dengan mengikuti harga pasar dengan beberapa pertimbangan karena kalau naik terlalu tinggi nanti tidak ada yang bayar.”

Hal tersebut juga diungkapkan oleh Pak Mike bahwa penilaian massal digunakan untuk penetapan NJOP PBB objek pajak standar, karena jumlah objek pajak yang sangat banyak, keterbatasan biaya, dan SDM maka penilaian massal dilakukan dengan menggunakan data-data lama, kecuali terdapat pengajuan data baru, mutasi (ganti nama), pembetulan, keberatan karena adanya kenaikan NJOP PBB atau karena adanya permohonan keringanan PBB. Bagian terpenting dalam penilaian tersebut adalah NJOP PBB yang ditetapkan tidak memberatkan wajib pajak dan tercapainya target pajak yang telah ditetapkan. Seperti yang diungkapkan Bp. Mike sebagai berikut:

“Penilaian massal digunakan untuk menetapkan NJOP PBB objek pajak, dalam penetapannya karena pertimbangan jumlah objek pajak yang jumlahnya banyak, biaya besar, dan SDM yang ada maka ya dinilai opo onoke mbak, ga usah repot-repot, yang penting wajib pajak mbayar dan targete tercapai ”

Tujuan penilaian massal pada SPI adalah untuk memberikan kerangka tugas pelaksanaan penilaian massal yang salah satunya adalah untuk kepentingan perpajakan khususnya pajak atas properti di Indonesia yaitu menentukan NJOP PBB. Dalam melakukan pekerjaan penilaian massal penilai harus mengikuti undang-undang atau peraturan yang berlaku yang mempengaruhi penugasan penilaian massal.

Proses pekerjaan penilaian akan menghasilkan nilai yang akurat apabila dilakukan oleh orang yang mempunyai kompetensi dalam melakukan penilaian. Kompetensi dalam hal ini adalah mempunyai latar belakang pendidikan yang berkaitan dengan bidang penilaian, telah mengikuti pendidikan dan pelatihan secara khusus di bidang penilaian, dan mempunyai pengalaman dalam melakukan pekerjaan penilaian. SPI mensyaratkan pekerjaan penilaian dilakukan oleh penilai yang mempunyai persyaratan penilai sesuai dengan SPI. Berikut pernyataan Pak Mike berkaitan dengan SDM yang melakukan penilaian NJOP PBB di Kota Malang:

“Saya disekolahkan di STAN selama 1 tahun di jurusan penilaian. Yang mengerjakan semua penilaian di sini ya cuma saya, untuk kerjaan di lapangan saya dibantu 1 orang tiap kecamatan, di Malang sendiri ada 5 kecamatan. Saya yang mikir penilaian kalo saya oke pimpinan ya oke, kalo ada masalah ya semua ditanyakan kembali ke saya. Ada kerjasama dengan pihak ke tiga cuma untuk verifikasi data pada beberapa kelurahan tapi biaya mahal. Makanya kalo diitung-itung sebenarnya yo lebih baik dikerjakno dewe ae.”

Karena keterbatasan sumber daya manusia di Dispenda Kota Malang, petugas penilai hanya ada satu dengan latar belakang pendidikan sarjana ekonomi dan Diploma I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi jurusan Penilaian. Dari pengamatan aktivitas yang berkaitan dengan penilaian NJOP PBB diketahui yang mengerjakan analisis penilaian dan yang paling memahami proses penilaian hanya Bp. Mike, sehingga semua pertanyaan dari pimpinan, pegawai atau bagian lain yang berkaitan dengan penilaian selalu menanyakan atau mengkonfirmasi ke Bp. Mike.

Hal tersebut tentu saja menjadi permasalahan tersendiri mengingat objek pajak di Kota Malang terdapat 267.000 objek pajak. Untuk mengatasi hal tersebut dalam melakukan pekerjaan lapangan dibantu oleh pegawai kontrak satu orang di setiap kecamatan. Pegawai yang dikontrak merupakan pensiunan pegawai KPP Pratama yang pernah bekerja di bidang PBB. Kegiatan pendataan

dan verifikasi objek dan subjek pajak pernah dilakukan di sebagian wilayah Kota Malang dengan bantuan pihak ketiga. Selain itu terdapat beberapa pegawai kontrak yang bertugas membantu pendataan sampai pencetakan SPPT PBB. Dengan demikian dalam melakukan perekrutan pegawai yang melakukan pekerjaan dalam penilaian PBB di lingkungan Dispenda Kota Malang masih belum mengikuti aturan yang telah ditetapkan. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan dari Pak Didit, Kasi Pendataan, Penilain, dan Penetapan, sebagai berikut:

“Kabeh iku sing ngerjakno yo Mike. Setelah berkas diterima dari pelayanan kemudian dipilah-pilah menjadi 5 kecamatan, Kedung Kandang, Sukun, Blimbing, Klojen, Lowokwaru. Setelah itu dilakukan verifikasi diteliti KTP, KK, Sertipikat, peruntukan, foto, dan lain-lain. Kemudian dilakukan penilaian oleh Mike, saya tandatangani, ditandatangani bu kapid, dan cetak SPPT.”

“Ada pegawai kontrak yang membantu proses pendataan dan pencetakan SPPT, ada pekerjaan yang diserahkan ke pihak ke tiga untuk melakukan sensus data di lapangan. Sensus data yang dilakukan yaitu mencocokkan dan verifikasi dalam hal SPPT apa sudah benar di situ, apa ada objek pajak yang belum punya SPPT, apa ada SPPT yang tidak ada objek pajak.”

Dalam pelaksanaan pendaftaran, pendataan, dan penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan Dispenda Kota Malang menggunakan Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP). Hal tersebut sebagaimana diungkapkan Bu Khumakyah:

“Untungnya Malang sudah pakai SISMIOP, jadi dengan adanya SISMIOP semua pekerjaan sampai pencetakan SPPT jadi lebih mudah. Cetak massal dilakukan Bulan Desember jadi tanggal 1 Januari SPPT sudah mulai diedarkan, jadi dari wajib pajak sendiri masih banyak tenggang waktu untuk membayar sebelum jatuh tempo dan dikenai denda”

SISMIOP adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi/data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan dengan bantuan komputer sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian) pemberian identitas objek pajak (Nomor Objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis

data, pencetakan hasil keluaran (berupa SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya), pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat. Pak Mike dalam hal tersebut memberikan pernyataan sebagai berikut:

“Kalau dalam penilaian massal menggunakan SISMIOP, tinggal memasukkan data-data yang diubah langsung keluar hasil penilaian dan SPPT. Kalau di daerah lain masih ada yang belum menggunakan SISMIOP dan ada yang menggunakan program lain dan gagal akhirnya kembali ke SISMIOP lagi.”

Dari pengamatan yang dilakukan mulai dari *entry* semua informasi yang berkaitan objek pajak dan wajib pajak sampai dengan aktivitas pelayanan berkaitan dengan PBB semua sudah memanfaatkan program SISMIOP. Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA) yang digunakan dalam penilaian massal sesuai SPI bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan kemampuan teknis dalam meningkatkan akurasi dan konsistensi penilaian, melacak kepemilikan dan status pembebasan, dalam mencetak, dan lain-lain. Karena jumlah objek pajak yang dikelola sangat banyak maka penggunaan teknologi komputer mutlak diperlukan.

SPI menjelaskan penilaian massal memerlukan pembentukan model penilaian yang telah dikembangkan dari tiga pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Model penilaian adalah representasi persamaan antara nilai dengan variabel-variabel yang menggambarkan kekuatan pasar. Dalam hal tersebut Bp Mike menjelaskan bahwa pendekatan yang digunakan penilaian di dispenda merupakan pendekatan biaya dengan memberikan pernyataan sebagai berikut:

“Saya dalam mengerjakan penilaian ya sesuai dengan yang diajarkan pada saat sekolah dulu. Tanah dan bangunan masing-masing dinilai kemudian dijumlahkan. Kalo Nilai Pasar tanah sesuai data yang ada di SISMIOP objek pajak berada di ZNT yang mana, baru kalo ada komplain atau dirasa Nilai Pasar tanah di daerah tersebut dianggap sudah terlalu murah maka dilakukan survey ke lapangan dan dilakukan revisi bila



diperlukan. Untuk penilaian bangunan belum ada perubahan DBKB sejak penyerahan dari KPP Pratama. Kalo gawe model persamaan yo gak mungkin, tambah angel, berapa lama waktu yang dibutuhkan, iso gak mari-mari kerjoan ”

Dari pernyataan Pak Mike diketahui bahwa penilaian yang dilakukan menggunakan pendekatan pasar untuk penilaian objek pajak tanah dan pendekatan biaya untuk objek pajak tanah dan bangunan. Nilai tanah yang digunakan berasal dari ZNT (NIR pada ZNT diperoleh dari survey data pembanding yang terdapat di lokasi ZNT) sedangkan nilai bangunan diperoleh secara otomatis terdapat pada program SISMIOP. Dari nilai tanah dan nilai bangunan tersebut dijumlahkan dan diketahui NJOP. Selanjutnya Pak Didit juga menjelaskan:

“Selama setahun kami mendapat pendampingan dari KPP Pratama, jadi apa yang kami lakukan mengikuti aturan dan prosedur penilaian yang biasa dilakukan untuk menilai NJOP PBB. Dalam penilaian massal NJOP tanah menggunakan ZNT yang ada, NJOP bangunan diperoleh dengan memasukkan data bangunan ke dalam SISMIOP. NJOP objek pajak diperoleh dengan menjumlahkan NJOP tanah dan NJOP bangunan. Dari hasil penilaian tersebut dihitung PBB dari objek pajak”

Kegiatan inspeksi yang dilakukan sebagai bagian dari pendataan merupakan kegiatan untuk kepentingan pembentukan dan pemeliharaan basis data properti tanah dan bangunan dan merupakan bagian dari proses penilaian yang sangat dibutuhkan dalam melakukan analisis dalam penetapan NJOP PBB. Pendataan yang berkaitan penilaian tersebut meliputi pendataan tanah dan bangunan objek pajak dan pendataan data pembanding yang digunakan untuk menganalisis Nilai Pasar tanah dan Nilai Pasar bangunan objek pajak. Dengan melakukan inspeksi data-data yang digunakan dalam proses penilaian dan analisis penilaian yang dilakukan dalam penetapan NJOP PBB akan menjadi lebih akurat sehingga nilai yang dihasilkan akan mencerminkan Nilai Pasar. Karena adanya keterbatasan dana dan sumber daya manusia dalam melakukan kegiatan inspeksi maka inspeksi yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang

sering tidak memenuhi persyaratan inspeksi yang dapat menghasilkan data-data yang akurat dan valid yang sangat dibutuhkan dalam proses penilaian. Seperti yang dinyatakan oleh Pak Mike berikut ini:

“Masih banyak data yang diperoleh dari KPP Pratama berkaitan dengan objek pajak yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, kadang ada objek pajak yang lokasinya di peta tidak ditemukan di lapangan, kadang lokasi objek pajak terbalik antara yang satu dan yang lain. Kalo untuk bangunan malah hampir semua belum update kecuali untuk objek pajak hotel atau pabrik yang dilakukan penilaian secara individual, ya kami berdasarkan survey terakhir sesuai yang tercantum dalam data yang ada. Inspeksi yang dilakukan untuk mengecek harga tanah atau apabila ada pengajuan data objek pajak baru, atau jika ada komplain maka dilakukan inspeksi untuk verifikasi data yang ada. Beda dengan penilaian individual selalu dilakukan inspeksi karena nilai objek pajak juga besar.”

Berdasarkan pengamatan kegiatan yang dilakukan, inspeksi hanya dilakukan untuk penilaian individual, mencari data pembanding yang digunakan dalam analisis nilai tanah, dan pada saat ada komplain atau pengajuan data objek pajak baru. Inspeksi yang dilakukan pada objek pajak tidak dilakukan secara detail, sebagian informasi yang dibutuhkan dalam proses penilaian diperoleh dari berkas yang diterima (sertipikat tanah, Ijin Mendirikan Bangunan/IMB, dan berkas lain yang diterima dari objek pajak). Pada pembahasan kasus 1 dan 2 (Bab V) dari pengamatan dan pengukuran di lapangan diketahui luas bangunan dan nilai bangunan tidak sesuai dengan fisik objek pajak, dari kondisi bangunan seperti yang terlihat dalam foto NJOP bangunan yang dinilai Dispenda terlalu rendah. Selanjutnya kasus 2 yang seharusnya dilakukan penilaian secara individual dilakukan penilaian secara massal sehingga tidak dilakukan inspeksi secara rinci meliputi verifikasi luas tanah, pengukuran luas bangunan, tidak ada inspeksi kondisi dan bentuk tanah, posisi tanah secara spesifik dan lain-lain seperti inspeksi yang lazim dilakukan dalam penilaian.

Pada saat penerimaan wewenang dalam mengelola PBB, Dispenda Kota Malang juga menerima data-data objek dan subjek pajak yang diperlukan dalam

penilaian NJOP PBB. Data-data tersebut yang berkaitan dengan penilaian meliputi peta ZNT, DBKB, daftar kelas tanah, dan SISMIOP. Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan masih banyak kekurangan dan kesalahan yang terdapat pada data-data yang diterima tersebut. Masih banyak data yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan dan tentu saja hal tersebut menjadi permasalahan tersendiri dalam proses penilaian untuk dapat menghasilkan nilai yang akurat sesuai kondisi pasar jika data-data tersebut digunakan. Mengenai hal tersebut Pak Didit menyatakan:

“Objek pajak yang harus dinilai di Kota Malang sangat banyak, untuk verifikasi secara detail dan akurat satu per satu setiap objek pajak memang belum pernah dilakukan, kecuali untuk penilaian individual karena jumlahnya sedikit dan mempunyai nilai ekonomi yang lebih besar. Yang pasti hal tersebut akan membutuhkan biaya yang tidak sedikit dan SDM yang memadai. Inspeksi yang dilakukan untuk mengupdate harga tanah, terutama di lokasi perkembangannya pesat, seperti di daerah Soekarno Hatta. Dari data yang ada sudah bisa memenuhi tujuan yang diharapkan, target pajak selalu dapat tercapai, malah tahun 2016 dari target 56 M terealisasi 61 M.”

Inspeksi yang telah dilakukan petugas Dispenda Kota Malang dalam hal ini bagian PBB pendaftaran, penilaian, dan penetapan dilakukan berdasarkan prioritas wilayah yang mempunyai perkembangan ekonomi cukup tinggi. Hal tersebut dapat diketahui dari perkembangan pembangunan properti yang cukup tinggi, kawasan tersebut berkembang peruntukan menjadi kawasan komersial dan semakin ramai, atau karena adanya kenaikan harga properti yang cukup signifikan. Selain itu perkembangan suatu wilayah dapat diketahui dari informasi dari pembayaran pajak BPHTB. Inspeksi yang dilakukan selama ini pada umumnya hanya untuk memutakhirkan harga tanah di sekitar objek pajak yang dinilai, sedangkan untuk melakukan verifikasi objek pajak, pengukuran lahan dan bangunan hanya dilakukan jika terdapat komplain yang dilakukan subjek pajak.

Inspeksi juga dilakukan untuk mengumpulkan data pembanding dengan jumlah yang memadai agar dapat digunakan dalam menentukan persamaan

penilaian. Menurut SPI pendekatan pasar mengestimasi nilai properti melalui analisis statistik diantaranya menggunakan analisis regresi berganda yaitu dengan membandingkan harga jual properti pembanding dan melakukan penyesuaian. Dalam analisis regresi berganda ditentukan variabel dependen (misal luas tanah, luas bangunan, lokasi aset, dan lain-lain) yang dapat mempengaruhi variabel independen (Nilai Pasar). Berikut disampaikan oleh Ibu Khumaiyah:

“Dalam proses penilaian untuk menentukan NJOP PBB, pekerjaan penilaian dilakukan sesuai dengan yang biasa dilakukan dan sesuai aturan. Ke lapangan untuk mencari data transaksi, penawaran, penjualan. Informasi juga didapatkan dari internet, koran, notaris, dan lain-lain.”

Pada penilaian massal yang dilakukan Dispenda Kota Malang tidak menggunakan analisis regresi berganda. Sejalan dengan pernyataan Bu Khumaiyah, Pak Mike juga menyatakan:

Sebelum penyerahan pekerjaan PBB dari KPP Pratama saya juga mendapat pelatihan dari KPP Pratama mengenai proses pengerjaan penentuan NJOP PBB. Jadi dalam melakukan pekerjaan penilaian hampir tidak ada perubahan dengan cara penilaian yang dilakukan oleh KPP Pratama.

Pada penilaian massal NJOP PBB-P2 yang dilakukan Dispenda Kota Malang Nilai Pasar tanah objek pajak ditentukan dari zona nilai tanah. Zona nilai tanah merupakan zona geografis dari sekelompok objek pajak yang mempunyai nilai indikasi rata-rata sama atau dalam pengertian lain mempunyai Nilai Pasar tanah tiap meter persegi yang sama. Dengan demikian batas geografis tersebut mempunyai arti yang sangat penting dalam menentukan NJOP tanah. Penetapan batas geografis zona nilai tanah yang salah akan menyebabkan suatu objek pajak berada pada zona nilai tanah yang mempunyai indikasi nilai rata-rata yang berbeda dengan kondisi *real*.

Nilai Pasar tanah pada zona nilai tanah ditentukan dengan melakukan penilaian dengan pendekatan pasar. Dari minimal 3 data pembanding yang

berupa data properti yang dijual atau ditawarkan yang berada di lokasi zona nilai tanah tersebut dilakukan analisis untuk menentukan Nilai Pasar tanah pada zona nilai tanah tersebut. Data pembanding tersebut dapat berupa tanah kosong atau tanah bangunan. Jika data pembanding berupa tanah bangunan, maka harus ditentukan estimasi Nilai Pasar bangunan data pembanding kemudian diekstraksi untuk menentukan indikasi Nilai Pasar tanah. Setelah itu dari data pembanding tersebut dilakukan penyesuaian (*adjustment*) dan pembobotan untuk mengetahui Nilai Pasar tanah. Nilai Pasar bangunan aset yang dinilai dan data pembanding diperoleh dari DBKB dikurangi penyusutan yang ada.

Inspeksi dalam penilaian massal sesuai SPI sangat penting dilakukan dalam kaitan mengumpulkan dan memelihara data properti yang meliputi data geografis, data karakteristik properti (diantaranya data tanah dan data pengembangan bangunan seperti luas tanah, dimensi, spesifikasi dan luas bangunan dan lain-lain), dan data harga jual/penawaran. Menurut SPI data-data tersebut harus terus diperbaharui dalam menghadapi perubahan yang disebabkan perkembangan harga propertidi wilayah tersebut, perubahan data karakteristik properti yang disebabkan perkembangan model bangunan baru, adanya renovasi, pembongkaran, dan kehancuran properti, dan lain-lain. Inspeksi juga dilakukan untuk mendapatkan data pembanding sebanyak-banyaknya yang akan digunakan dalam penentuan persamaan penilaian. Keakuratan nilai tergantung kepada kelengkapan dan keakuratan data yang diperlukan dalam penilaian objek pajak. Kelengkapan dan keakuratan data tersebut dapat diperoleh jika dilakukan inspeksi yang benar yang harus dilakukan secara berkala disesuaikan perkembangan dan perubahan yang ada dan berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

SPI 2015 mensyaratkan identifikasi properti yang dinilai dengan tujuan mengumpulkan dan memelihara data dan karakteristik properti yang cukup untuk klasifikasi, penilaian, dan keperluan lainnya. Data properti harus terus diperbaharui berkaitan dengan perubahan model bangunan adanya renovasi, pembongkaran, dan kehancuran. Tidak adanya ketersediaan data properti yang akurat tentu saja menyebabkan hasil penilaian menjadi tidak akurat. Dari hasil observasi diketahui bahwa kegiatan identifikasi objek pajak dilakukan lebih detail pada objek pajak yang dinilai secara individual. Berikut pernyataan Pak Mike:

“Untuk penilaian massal tidak pernah dilakukan identifikasi objek pajak, sopo yang mau ngerjakan objek pajak ae 267.000. Kalau penilaian massal data-data menggunakan data lama dari KPP Pratama, dilakukan identifikasi kalau ada objek pajak baru. Identifikasi dilakukan untuk mengetahui posisi objek pajak yang tepat di lapangan untuk kemudian disesuaikan pada peta ZNT. Kalau data luas tanah dan luas bangunan menggunakan berkas sertifikat tanah dan imb, tidak pernah ngecek di lapangan. Mosok gak percaya sama instansi lain.”

Sedangkan Bapak Solihin sebagai Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi memberikan penjelasan sebagai berikut:

“Kalau bagian pengelolaan data dan informasi membantu melakukan identifikasi dengan verifikasi data-data yang diberikan oleh bagian pendataan, penilaian, dan penetapan PBB, dan *entry* data yang sudah matang ke SISMIOP. Untuk data-data yang baru semua sudah update tapi yang lama memang masih belum. Secara teknis yang paling tahu bagian pendataan”

Berdasarkan pengamatan dalam kegiatan penilaian massal yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang secara umum tidak dilakukan identifikasi objek pajak secara detail untuk mengetahui luas tanah, posisi tanah, luas bangunan, kondisi tanah dan bangunan objek pajak. Pada Bab V pembahasan kasus no.2, dari pengamatan dan pengukuran diketahui bahwa bentuk tanah objek pajak tidak sesuai sertipikat. Identifikasi yang tidak dilakukan dengan benar akan menyebabkan hasil analisis penilaian menjadi tidak akurat dan berbeda dengan

Nilai Pasar. Sebagian besar informasi objek pajak berdasarkan data-data yang diperoleh dari KPP Pratama. Berikut penjelasan Pak Didit:

“Identifikasi objek pajak yang dilakukan untuk penilaian massal tidak sampai melakukan pengukuran luas tanah dan bangunan secara detail. Inspeksi ke lokasi objek pajak dilakukan untuk mengidentifikasi kebenaran lokasi dan posisi objek pajak apabila ada pengajuan baru. Tetapi untuk objek pajak yang lama identifikasi dilakukan berdasarkan berkas yang ada, atau memang jika ada permasalahan pengecekan kembali dapat dilakukan dengan melakukan inspeksi.

Untuk mendapatkan nilai properti yang sesuai pasar maka dalam melakukan penilaian objek properti harus melakukan analisis dari data pembanding yang sebanding dengan objek properti. Karena itu perlu mendefinisikan area properti yang sebanding dan konsisten antara objek properti yang dinilai dengan data pembanding yang digunakan (SPI 2015). Maksud dari area properti yang sebanding dan konsisten antara objek properti yang dinilai dengan data pembanding yang digunakan adalah bahwa data pembanding merupakan data yang *apple to apple* atau semirip mungkin dengan objek properti yang dinilai. Mirip atau hampir sama berkaitan dengan lokasi, luas tanah dan bangunan, kondisi aset, dan lain-lain. Dalam hal diperlukan penilaian untuk menentukan NJOP tanah, Bp. Mike menjelaskan:

“ZNT Kota Malang diperoleh dari KJPP Pratama, tetapi secara teori data pembanding yang digunakan untuk menganalisis NJOP tanah objek pajak dalam suatu ZNT menggunakan data transaksi atau penawaran yang berada di dalam ZNT tersebut, dan apabila dalam ZNT tersebut tidak terdapat data pembanding maka dapat digunakan data pembanding yang berada di ZNT lain dengan melakukan penyesuaian. Yang dilakukan selama ini jika berdasarkan informasi terbaru harga tanah di daerah tersebut jauh lebih tinggi daripada ZNT yang ada maka ZNT dalam wilayah tersebut akan dinaikkan kelas. Yang diubah adalah kelas dalam ZNT tersebut, tidak pernah mengubah ZNT karena lebih ruwet. Naik kelas berapa tingkat itu tergantung dari kajian yang dilakukan.”

Data pembanding yang digunakan dalam analisis untuk mendapatkan NJOP tanah objek pajak harus menggunakan data yang sebanding agar diperoleh hasil analisis yang lebih akurat. Karena penetapan NJOP tanah untuk penilaian

massal menggunakan ZNT maka analisis yang dilakukan tidak detail seperti pada analisis data pembandingan pada penilaian individual. Berkaitan dengan data pembandingan Bu Khumakyah menjelaskan:

“Data pembandingan yang digunakan dalam penilaian untuk mengetahui harga tanah di suatu lokasi objek pajak berada diperoleh dari inspeksi yang dilakukan untuk mendapatkan data pembandingan yang sebanding, data pembandingan juga didapatkan dari koran, internet, notaris, dan lain-lain. Bila diketahui NIR ZNT jauh lebih rendah dari harga pasar maka ZNT akan dinaikkan kelasnya.”

Berdasarkan pengamatan, wawancara yang telah dilakukan, dan dari arsip dan dokumen yang ada diketahui bahwa model penilaian massal yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang hampir sama dengan penilaian individual. Yang membedakan adalah proses penilaian individual dilakukan secara lebih mendetail. Misalkan untuk menentukan NJOP tanah objek PBB pada penilaian massal ditentukan oleh letak objek pajak tersebut pada ZNT, jadi NJOP tanah merupakan nilai indikasi rata-rata tanah pada zona nilai tanah tersebut. Sedangkan pada penilaian individual NJOP ditentukan secara detail dengan melakukan inspeksi untuk mengetahui nilai tanah berdasarkan analisis data penawaran atau data penjualan yang sebanding dengan objek pajak yang dinilai. Model penilaian massal pada SPI sangat berbeda dengan penilaian yang dilakukan untuk aset secara individual. Model penilaian massal merupakan persamaan yang menjelaskan hubungan antara nilai atau estimasi harga jual dan variabel-variabel penawaran dan permintaan yang mewakili. Penilaian massal merupakan sistem penilaian yang sistematis berdasarkan data yang ada dengan menggunakan prosedur-prosedur standar serta diuji secara statistik yang diterapkan pada sekelompok properti. Karena itu dalam penilaian massal sesuai SPI dilakukan dengan pengembangan struktur model yang mencerminkan hubungan antara karakteristik yang mempengaruhi pasar, kalibrasi struktur model untuk menentukan kontribusi dari karakteristik individu yang



mempengaruhi nilai, dan menerapkan kesimpulan yang tercermin dalam model dengan karakteristik properti yang dinilai. Selama rentang waktu dilakukannya observasi proses penilaian NJOP PBB, tidak ada kegiatan yang dilakukan dalam rangka perhitungan PBB dengan menggunakan model persamaan penilaian, misal kegiatan pengumpulan data transaksi ataupun penawaran dalam jumlah yang relatif banyak, inspeksi ke lapangan untuk mengetahui variabel-variabel yang berpengaruh dalam persamaan penilaian dan seberapa besar kontribusinya, dan lain-lain.

Pada penilaian massal yang dilakukan Dispenda Kota Malang kaji ulang dilakukan untuk memutakhirkan ZNT, hal tersebut dimulai pada saat dilakukan pelimpahan pengelolaan PBB dimana NIR masih dianggap sangat rendah dibandingkan harga pasar yang ada. Bu Khumakyah menyatakan:

“Sesuai aturan kenaikan NJOP PBB setiap tiga tahun sekali, tetapi jika dirasakan perkembangan harga di suatu wilayah sangat cepat dan berdasarkan pengkajian yang telah dilakukan selisih NJOP PBB dengan harga di pasaran terlalu jauh maka kenaikan dapat dilakukan setiap tahun. Karena itu selama PBB dikelola Dispenda telah dilakukan kenaikan beberapa kali, untuk daerah yang perkembangan cepat dilakukan seperti di daerah Soekarno Hatta NJOP PBB dinaikkan setiap tahun.”

Kaji ulang Dispenda Kota Malang dilakukan berkaitan dengan NJOP tanah. Kaji ulang dilakukan berdasarkan informasi tentang adanya perkembangan di suatu wilayah sehingga menyebabkan adanya kenaikan harga tanah di wilayah tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut Pak Mike menjelaskan:

“Kenaikan NJOP tanah dilakukan pertamakali setelah pengelolaan PBB dilakukan Dispenda Kota Malang. Pada saat itu masih dilakukan pendampingan dari KPP Pratama selama satu tahun. Karena berdasarkan informasi dan pengkajian yang telah dilakukan NJOP tanah dirasakan masih sangat rendah dibandingkan harga pasar tanah maka dilakukan kenaikan NJOP tanah dua tingkat dari ZNT sebelumnya. Saat ini telah dilakukan kenaikan nilai tanah sebanyak tiga kali yaitu pada tahun 2013, 2014, 2015.”

Karena adanya berbagai macam perubahan yang terjadi setiap saat yang dapat berpengaruh pada nilai properti maka SPI mensyaratkan adanya kaji ulang

hasil penilaian massal. Kaji ulang tidak berarti setiap properti harus dikaji ulang setiap tahun tetapi model penilaian yang dikalibrasi ulang dengan menyesuaikan kembali faktor faktor yang berpengaruh dalam nilai properti sesuai dengan perkembangan kondisi pasar yang ada. Informasi kebutuhan untuk kaji ulang tersebut dapat diketahui dari hasil *Assesment Sales Ratio (ASR)*. Dari studi *Assesment Sales Ratio* juga dapat diketahui kedekatan antara hasil penilaian dengan harga aktual dan keseragaman hasil penilaian.

Dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi yang telah dilakukan oleh peneliti diperoleh ringkasan perbandingan penilaian dalam bentuk tabel sebagai berikut:

<b>No.</b>	<b>KETERANGAN</b>	<b>PENILAIAN NJOP PBB di Kota Malang</b>	<b>SESUAI SPI</b>
1.	Aset yang dinilai	Seluruh objek pajak PBB selain objek pajak individual/khusus	Sekelompok aset real properti individual dalam jumlah banyak
2.	Tujuan	NJOP PBB	NJOP PBB
3.	Pertanggungjawaban	UU atau peraturan yang berlaku	Mengikuti UU atau peraturan yang berlaku
4.	Sumber Daya Manusia	Sarjana Ekonomi dan Diploma 1 Penilaian	Penilai properti
5.	Teknologi yang digunakan	CAV (Computer Assist Valuation)	CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal)
6.	Pendekatan yang digunakan	Pendekatan Pasar dan Biaya	Pendekatan Pasar, Biaya, dan Income dengan menggunakan model persamaan penilaian yang

			diuji secara statistik
7.	Inspeksi lapangan	Tidak selalu	Ya
8.	Identifikasi properti yang dinilai	Ya	Ya
9.	Mendefinisikan area pasar properti yang konsisten dan sebanding/sejenis untuk properti	Ya	Ya
10.	Mengidentifikasi karakteristik penawaran dan permintaan yang mempengaruhi nilai yang berlaku di pasar	Ya	Ya
11.	Mengembangkan struktur model yang mencerminkan hubungan antara karakteristik yang mempengaruhi pasar	Tidak	Ya
12.	Kalibrasi struktur model untuk menentukan kontribusi dari karakteristik individu yang mempengaruhi nilai	Tidak	Ya
13.	Menerapkan kesimpulan yang tercermin dalam model dengan karakteristik properti yang dinilai	Tidak	Ya
14.	Kaji ulang hasil penilaian massal	Ya (kaji ulang untuk NJOP tanah)	Ya (kaji ulang untuk model penilaian)

#### 4.3. Penilaian Individual

Sebagian besar tahapan penilaian massal yang dilakukan Dispenda Kota Malang sama dengan penilaian individual. Berikut ini adalah perbandingan yang diperoleh dari hasil penelitian penilaian individual :

No.	KETERANGAN	PENILAIAN NJOP PBB	SESUAI SPI
1.	Identifikasi pemberi tugas dan Pengguna Laporan	Ya	Ya
2.	Penentuan tujuan penilaian	Ya	Ya
3.	Penentuan dasar nilai	Ya	Ya
4.	Identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan	Ya	Ya
5.	Penentuan tanggal penilaian	Ya	Ya
6.	Pengumpulan dan pemilihan data	Ya	Ya
7.	Analisis data	Ya	Ya
8.	Opini nilai tanah	Ya	Ya
9.	Pendekatan penilaian	Ya	Ya
10.	Rekonsiliasi indikasi nilai dan opini nilai akhir	Tidak	Tidak selalu
11.	Pelaporan penilaian	Ya	Ya

Identifikasi pemberi tugas penilaian NJOP PBB-P2 adalah Kepala Dispenda Kota Malang dan pengguna laporan penilaian adalah Dispenda Kota

Malang. Dalam penilaian sesuai SPI identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan penting untuk diidentifikasi untuk menghindari adanya penyalahgunaan laporan hasil penilaian oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dan menegaskan bahwa penilai tidak bertanggung jawab apabila laporan hasil penilaian digunakan oleh pihak yang tidak disebutkan dalam laporan hasil penilaian.

Penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis atas suatu objek penilaian yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan. Tujuan penilaian oleh Dispenda Kota Malang sebagaimana dinyatakan dalam pasal 6 ayat 1 Perda Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, tujuan penilaian objek PBB ini adalah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan untuk menghitung besarnya pajak terutang sesuai keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari tahun pajak. Artinya besarnya NJOP harus sudah ditetapkan sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak, dengan asumsi tidak ada perubahan sejak tanggal pemeriksaan di lapangan. Berdasarkan SPI tujuan penilaian harus dipastikan di awal proses penilaian karena menentukan dasar penilaian yang akan digunakan. Dasar nilai yang digunakan adalah NJOP dimana sesuai penjelasan UU mengacu pada Nilai Pasar. Nilai suatu properti mempunyai kemungkinan berubah dari waktu ke waktu karena itu penentuan tanggal penilaian adalah sangat penting.

Identifikasi properti yang dinilai untuk tujuan penetapan NJOP PBB-P2 objek pajak individual yang dilakukan Dispenda Kota Malang adalah untuk mengetahui lokasi/posisi objek pajak, kondisi fisik tanah dan bangunan. Untuk luas tanah dan bangunan berdasarkan berkas yang diterima dari instansi pemerintah yang lain (misal: fotokopi sertifikat, IMB, dll) atau berkas yang

diterima dari wajib pajak. Identifikasi sesuai SPI harus dilakukan untuk mengetahui kondisi real objek pajak yang dinilai. Identifikasi dilakukan pada saat inspeksi dengan melakukan verifikasi data-data yang dimiliki dengan kondisi objek pajak sesungguhnya sesuai di lapangan .

Pengumpulan dan pemilihan data dilakukan Dispenda untuk menganalisis NJOP tanah. Data yang digunakan adalah objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan berfungsi sama dan telah diketahui harga jualnya sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat 11 Perda Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan. Tujuan penilaian yang dilakukan dalam penetapan NJOP PBB-P2 adalah menentukan indikasi Nilai Pasar karena itu data yang digunakan adalah berasal dari pasar. Berdasarkan SPI data-data yang dikumpulkan dan dianalisis meliputi data umum, data khusus, data permintaan dan penawaran. Data umum merupakan faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi nilai meliputi peraturan pemerintah, tren ekonomi, sosial, dan lain-lain. Data khusus berkaitan dengan objek properti yang dinilai, sedangkan data permintaan dan penawaran berkaitan dengan data-data permintaan dan penawaran aset yang sebanding dengan objek pajak.

Terdapat tiga pendekatan yang dapat diterapkan dalam penilaian individual sesuai peraturan yang berlaku dalam penilaian NJOP PBB maupun sesuai SPI. Penerapan pendekatan tersebut tergantung dari jenis properti yang dinilai dan data pembandingan yang ada di pasar dan dapat digunakan satu atau lebih pendekatan. Penilaian berdasarkan SPI dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan yang kemudian dilakukan rekonsiliasi dengan melakukan pembobotan terhadap kedua Nilai Pasar yang dihasilkan tersebut. Pada praktik yang dilakukan oleh petugas penilai PBB di Malang menggunakan pendekatan pasar untuk penilaian objek pajak tanah dan pendekatan biaya untuk penilaian

objek pajak tanah dan bangunan. Pendekatan biaya dilakukan dengan melakukan estimasi Nilai Pasar tanah dengan melakukan metode perbandingan data pasar tanah di sekitar objek properti yang dinilai yang sebanding. Nilai Pasar bangunan diperoleh dari metode biaya yaitu suatu pendekatan NJOP dengan cara menghitung keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, dikurangi dengan penyusutan kondisi fisik, fungsi, dan ekonomis objek pajak dimaksud. Nilai Pasar objek pajak diperoleh dari menjumlahkan estimasi Nilai Pasar tanah dan Nilai Pasar bangunan.

Dalam melakukan analisis nilai tanah menggunakan metode pasar, dikumpulkan dan dipilih data pembanding yang sebanding. Data pembanding diperoleh dengan melakukan riset pasar untuk mengetahui informasi pasar mengenai transaksi maupun penawaran properti yang sebanding atau dikenal dengan istilah *apple to apple* dengan objek yang dinilai. Yang dimaksud sebanding dalam hal ini misalnya jenis properti sama, ukuran, lokasi, kondisi dan kualitas tanah dan bangunan, peruntukan lahan yang sama, dan lain-lain. Tidak ada aturan khusus mengenai jumlah data pembanding tetapi pada umumnya adalah 3 atau empat.

## BAB V

### PEMBAHASAN KASUS PENILAIAN

Penilaian massal berdasarkan SPI belum pernah diterapkan dalam penilaian NJOP PBB-P2. Tahapan penilaian secara massal yang dilakukan dispenda Kota Malang mempunyai tahapan penilaian yang hampir sama dengan penilaian individual yang terdapat dalam SPI 2015, karena itu contoh penilaian properti berikut ini akan menjelaskan perbandingan penilaian individual objek pajak yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang dengan sesuai SPI.

#### 5.1. Kasus Penilaian 1

Objek Pajak terletak di Perumahan Permata Jingga, The West Area No. M.

Penilaian yang dilakukan sesuai SPI

- ❖ **Pemberi tugas : Kepala Dispenda Kota Malang**
- ❖ **Pengguna laporan : Dispenda Kota Malang**
- ❖ **Tujuan Penilaian : NJOP PBB**
- ❖ **Penentuan dasar nilai : Nilai Pasar**
- ❖ **Tanggal Penilaian : 1 Januari 2017**
- ❖ **Identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan**

- Data/dokumen penilaian:

1. Sertipikat kepemilikan tanah

Bukti Kepemilikan	Pemegang Hak	Tanggal		GS/SU	Luas (m <sup>2</sup> )
		Penerbitan	Berakhir		
SHM No.3803	NNN	22-10-2012	-	SU No.03811/ Tunggul wulung/2012	178



## 2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan

Di atas tanah ini berdiri bangunan dengan perijinan sebagai berikut

Nomor IMB : 640/2653/35.73.407/2013

Tanggal IMB : 05 Juli 2013

Atas Nama : -

Jenis bangunan : Rumah Tinggal

Jumlah lantai : -

Luas bangunan : 80m<sup>2</sup>

Objek pajak berupa rumah tinggal 2 lantai, terdiri dari tanah seluas 178 m<sup>2</sup>, bangunan dan sarana pelengkap, yang terletak di Perumahan Permata Jingga, The West Area No. M, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Perumahan Permata Jingga merupakan perumahan yang terletak dekat dengan kawasan komersial Jalan Soekarno Hatta dengan pertumbuhan harga properti yang cukup pesat di Kota Malang. Hal tersebut didukung lokasi properti yang dekat dengan berbagai perguruan tinggi di Kota Malang. The West Area merupakan pengembangan *cluster* terakhir di perumahan tersebut.

Inspeksi dilakukan dengan melakukan verifikasi data yang dimiliki dengan kondisi *real* di lapangan. Dengan mencocokkan alamat, bentuk, posisi, ukuran properti yang dinilai yang terdapat pada surat penugasan, legalitas tanah dan kondisi properti di lapangan. Inspeksi juga dilakukan untuk mengukur luas tanah dan luas bangunan, dan mencari data pembanding yang akan digunakan dalam melakukan analisis perhitungan Nilai Pasar tanah dan bangunan.

### Uraian Bangunan

Pada aset berdiri bangunan dengan spesifikasi teknis sebagai berikut:

### Rumah Tinggal

Tahun dibangun	: 2014
Jumlah lantai	: 2 lantai
Konstruksi	: Rangka beton bertulang
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan bata dipleser finishing cat
Atap	: Genteng beton
Plafond	: Gypsum
Lantai	: Keramik
Pintu	: Kayu
Jendela	: kaca rangka kayu
Luas	: $\pm 107 \text{ m}^2$
Ruang	: Ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi, RuangMakan, dapur
Kualitas bangunan	: Baik
Kondisi bangunan	: Terawat

### Data Sarana Pelengkap

Pada saat investigasi aset dimaksud dilengkapi dengan fasilitas sebagai berikut :

- Sambungan Listrik PLN sebesar 2.200 VA
- Sambungan Air dari PDAM sebanyak 1 line
- Carport seluas  $\pm 29 \text{ m}^2$

Kondisi cukup

❖ **Pengumpulan dan pemilihan data pembanding, analisis data, dan opini nilai tanah dan nilai bangunan**

**Penilaian Tanah**

Keadaan tanah adalah tanah darat matang dengan elevasi tanah lebih kurang 0,3 m lebih tinggi terhadap badan Jalan The West Area yang berada didepannya, serta kontur tanah datar. Tanah berbentuk persegi panjang dan terletak di posisi pojok (*hoek*) dengan lebar tanah di depan  $\pm 10$  m, panjang ke belakang  $\pm 17$  m, seperti yang tertera dalam sertifikat.

Batas - batas tanah, adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Tinggal
- Sebelah Selatan : Jalan The West Area
- Sebelah Barat : Rumah Tinggal
- Sebelah Timur : Jalan Lingkungan

Nilai Pasar Tanah dihitung berdasarkan analisis pasar yang ada di sekitar lokasi obyek yang dinilai.

Faktor yang memengaruhi nilai tanah antara lain, Harjanto (1999:23-28) :

- Bentuk, luas dan topografi
- Lokasi / letak tanah
- Peruntukan
- Jenis surat tanah
- Akses dari dan ke lokasi
- Infrastruktur dan lingkungan sekitar
- Kondisi pembiayaan, kondisi pasar dan hal-hal yang bersifat khusus

Pada saat investigasi, data penjualan/penawaran yang dianggap relevan untuk dijadikan pembanding terhadap aset yang dinilai yang berada di sekitar lokasi adalah sebagai berikut :

URAIAN	PROPERTI YG DINILAI	DATA PEMBANDING		
		DATA 1	DATA 2	DATA 3
Lokasi	Perum. The West No. M	Perum. The West Area	Perum. The West Area	Perum. Permata Jingga
Row Jalan	6,00	6,00	6,00	6,00
Posisi	Hoek/Pojok	Hoek	Interior	Interior
Bentuk Tanah	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang
Jenis Properti	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal
Peruntukan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Jenis Sertifikat	SHM No.3803	SHM	SHM	SHM
Nama Sumber Data		Marketing Properti	Marketing Properti	Agen Properti
No. Telp. Sumber Data		08213268668	08113080800	081217280713
Jarak dari properti		400 m	450 m	750 m
Luas Tanah	178	144	135	200
Luas Bangunan	107	150	140	150
Nilai Pnwrn/Transaksi		Rp.2.395.000.000	Rp.2.244.000.000	Rp.2.500.000.000
Discount penawaran (%)		15,0%	15,0%	12,5%
Perkiraan Terjual		Rp.2.035.750.000	Rp.1.907.400.000	Rp.2.187.500.000
Nilai Baru Bangunan/m2		Rp. 5.500.000	Rp 5.500.000	Rp. 4.500.000
Tahun dibangun		2015	2015	2013
Penyusutan fisik (%)		2,5%	2,5%	7,5%
Perawatan (%)		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total Penyusutan</b>		<b>2,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>7,5%</b>
Nilai Pasar Bangunan/m2		Rp. 5.362.500	Rp. 5.362.500	Rp. 4.162.500
Nilai Bangunan		Rp. 804.375.000	Rp. 750.750.000	Rp. 624.375.000
Nilai Tanah		Rp.1.231.375.000	Rp.1.156.650.000	Rp.1.563.125.000
Nilai Tanah / m2		Rp. 8.551.215	Rp. 8.567.778	Rp. 7.815.625
<b>Penyesuaian</b>				
Waktu		0,0%	0,0%	0,0%
Row Jalan		0,0%	0,0%	0,0%
Lokasi		0,0%	0,0%	10,0%
Luas Tanah		0,0%	0,0%	0,0%
Peruntukan		0,0%	0,0%	0,0%
Kondisi / Bentuk Tanah		0,0%	0,0%	0,0%
Fasilitas		0,0%	0,0%	0,0%
Jenis Sertifikat		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total Penyesuaian</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>10,0%</b>
Total Penyesuaian		0,0%	0,0%	10,0%
Jumlah Abs	0,1	1,0%	1,0%	11,0%
% Bobot Abs thd Keseluruhan	27	13,00	13,00	1,18
Indikasi Nilai		Rp 8.551.215	Rp 8.567.778	Rp 8.597.188
Pembobotan (abs)	100,0%	47,8%	47,8%	4,3%
<b>Nilai Pasar Tanah / m2</b>	<b>Rp. 8.561.135,27</b>	<b>Rp.4.089.711,65</b>	<b>Rp. 4.097.632,85</b>	<b>Rp. 373.790,76</b>
<b>Nilai Pasar Tanah / m2 (pembulatan)</b>	<b>Rp. 8.560.000,00</b>			

### Penilaian bangunan

Nilai Pasar Bangunan merupakan perhitungan matematis atas satuan pembiayaan yang diperlukan untuk membangun baru dikurangi penyusutan yang terjadi pada bangunan tersebut yang tampak ketika inspeksi dilakukan.

Faktor yang mempengaruhi nilai bangunan antara lain, Harjanto (1999:23-28) :

- Material
- Kualitas
- Luas
- Teknologi yang digunakan
- Sistem jaringan yang melekat pada bangunan
- Penggunaan
- Tahun dibangun
- Renovasi
- Besaran penyusutan

<b>Uraian Bangunan</b>	<b>Luas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biaya Pengganti Baru ( Rp. )</b>	<b>Nilai Pasar ( Rp. )</b>
Rumah Tinggal	107	561.750.000	533.662.500
<b>TOTAL</b>	<b>107</b>	<b>561.750.000</b>	<b>533.662.500</b>

## Penilaian sarana pelengkap

Uraian Sarana Pelengkap	Volume	Biaya Pengganti Baru( Rp. )	Nilai Pasar ( Rp. )
Sambungan air PDAM	1 line	1.500.000,-	1.500.000,-
Pemasangan Listrik PLN	2.200 VA	1.210.000,-	1.210.000,-
Carport	29 m <sup>2</sup>	29.000.000.-	26.680.000.-
<b>TOTAL</b>		<b>31.710.000,-</b>	<b>29.390.000,-</b>

## ❖ Pendekatan penilaian : Pendekatan Biaya

## Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal

Perumahan Permata Jingga, The West Area No. M, Rt. 06 Rw

001, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

DESKRIPSI	Luas (m <sup>2</sup> )	BIAYA REPRODUKSI BARU (Rp.)	NILAI PASAR (Rp.)
Tanah	178	1.523.680.000,-	1.523.680.000,-
Bangunan (+Sarana Pelengkap)	± 107	593.460.000,-	563.052.500,-
<b>TOTAL</b>		<b>2.117.140.000,-</b>	<b>2.086.732.500,-</b>

Foto objek pajak

WAJIB PAJAK : MNM  
 Perum. The West Area No. M  
 Kelurahan Tunggalwulang, Kecamatan Lowokwaru  
 Kota Malang 65143



Tampak Jalan Lingkungan di Depan Aset



Tampak Depan Aset



Tampak Depan Rumah Tinggal



Tampak Carport



Tampak Dalam Rumah Tinggal L.1  
 (Ruang Tamu & Ruang Keluarga)



Tampak Dalam Rumah Tinggal L.1  
 (Kamar Tidur)



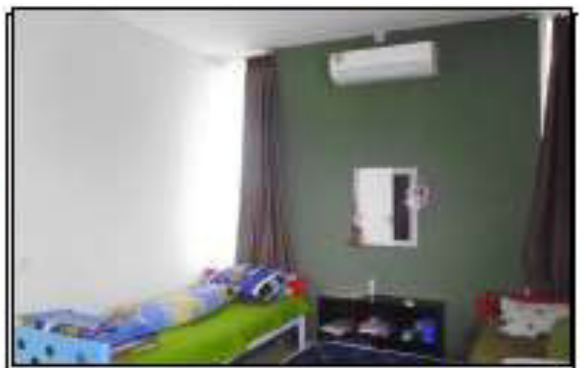
Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.1  
(Kamar Mandi)



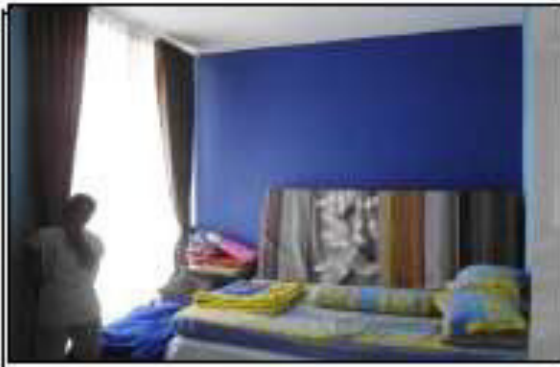
Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.1



Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.2  
(Teras)



Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.2  
(Kamar Tidur)



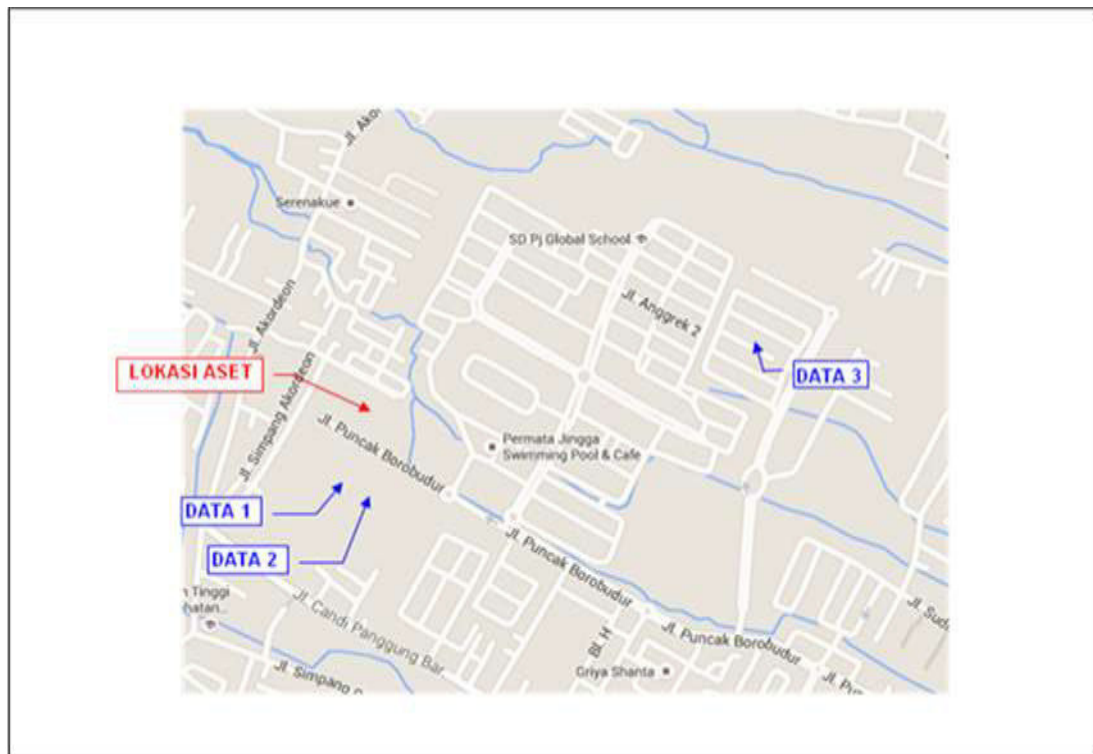
Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.2  
(Kamar Tidur)



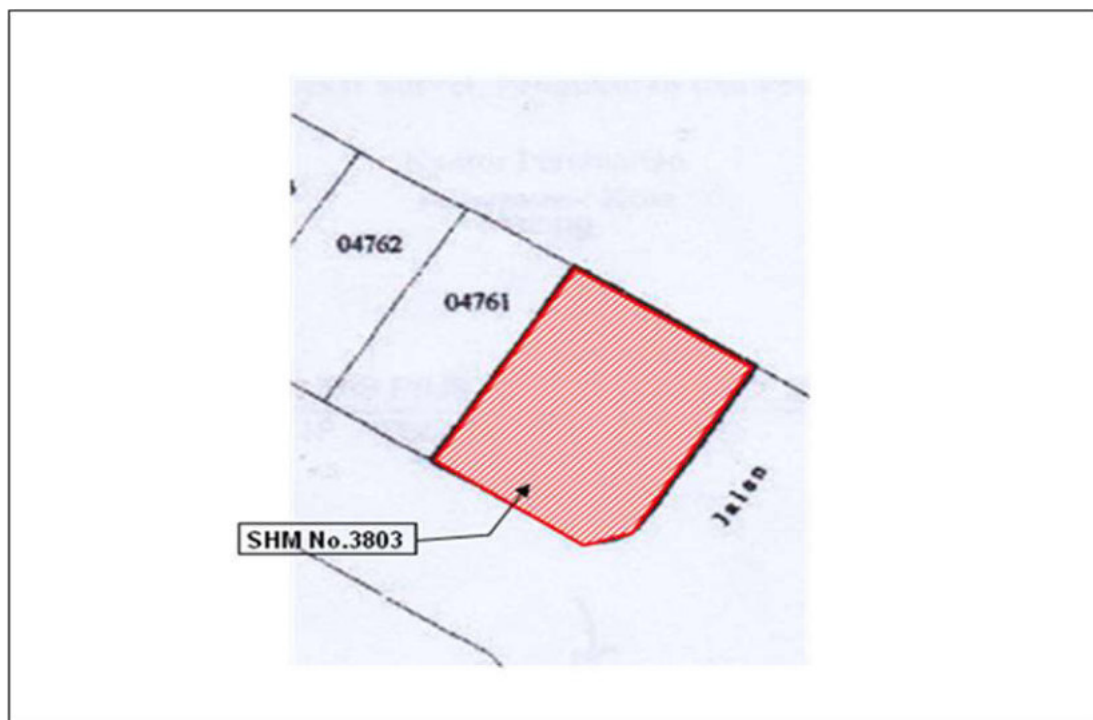
Tampak Dalam Rumah Tinggal Lt.2  
(Ruang Keluarga)

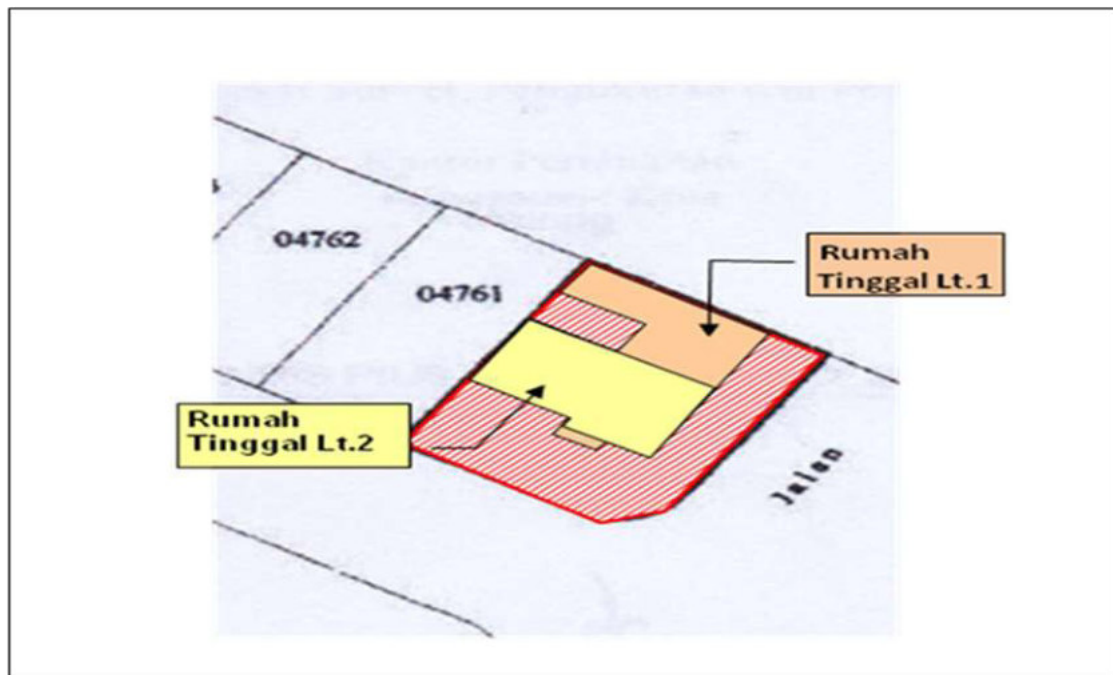


Peta lokasi objek penilaian dan data pembanding



Denah tanah



Denah bangunan

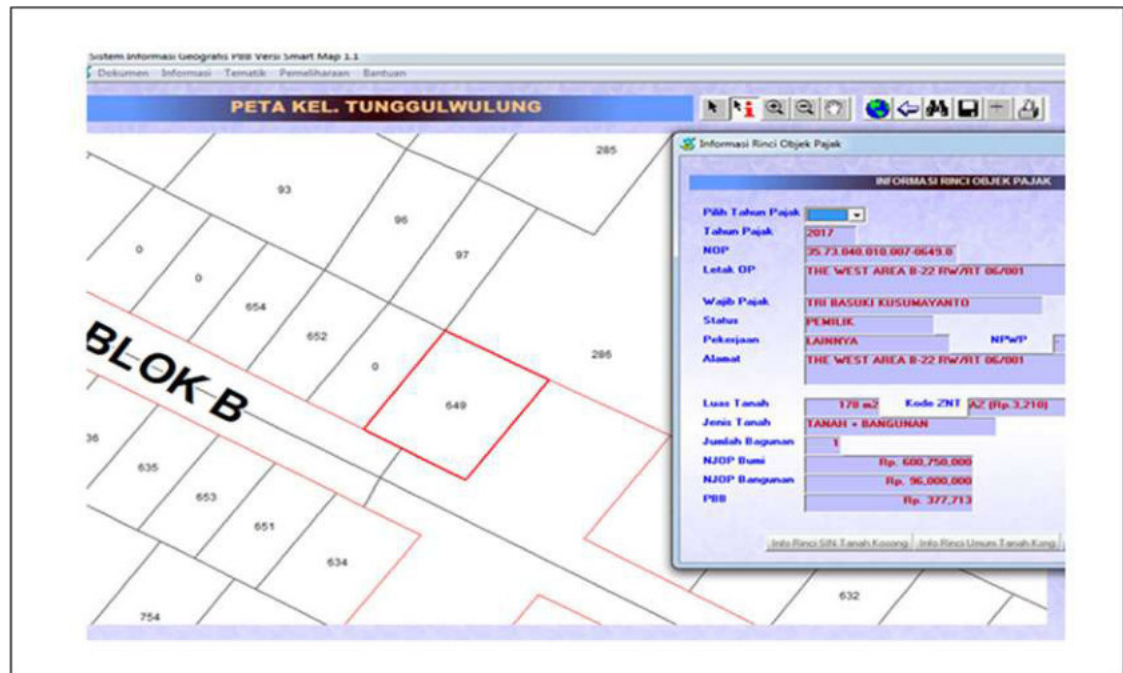
Penilaian yang dilakukan oleh Dispenda

Objek Pajak terletak di Perumahan Permata Jingga, The West Area No, M, Rt. 06 Rw 001.

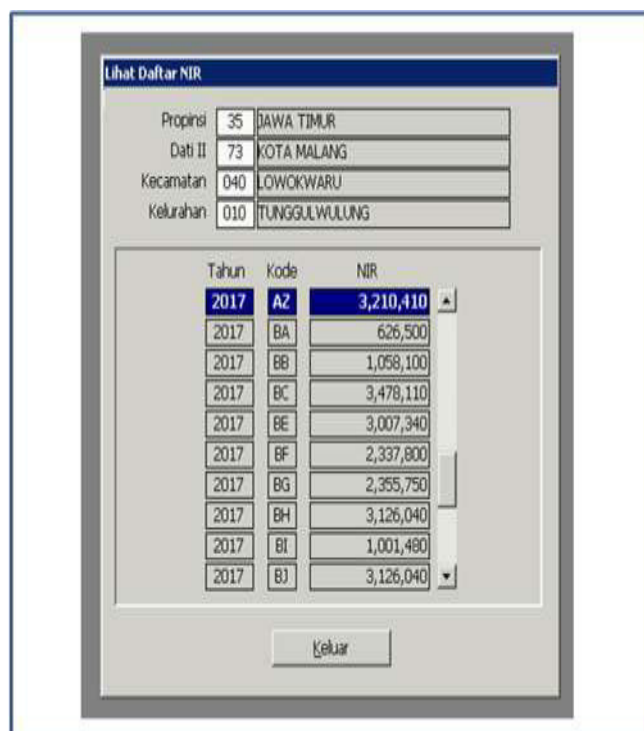
Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa proses penetapan PBB-P2 dikelola dalam suatu aplikasi sistem manajemen yang berbasis komputer (SISMIOP).

Objek pajak dalam tampilan SISMIOP tampak seperti di bawah ini :

## Objek pajak



## Zona nilai tanah



### Data bangunan objek pajak

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Rincian Data Bangunan**

No. Bangunan	1	No. Formulir	2013.7008.080
Luas Bangunan	80	Kode JPB	01 PERUMAHAN
Jumlah Lantai	1	Konstruksi	2 BETON
Tahun Direnovasi		Atap	2 GTG BETON/ALUMINIUM
Tahun Dibangun	2013	Dinding	3 BATU BATA/CONBLOK
Kondisi	2 BAIK	Lantai	2 KERAMIK
Daya Listrik	2200 WATT	Langit-langit	1 AKUSTIK/JATI

**Fasilitas Bangunan**

Jumlah AC	AC Split	0	AC Window	0	AC Sentral	TIDAK ADA
Luas Kolam Renang	0	M2	Luas Perkerasan Halaman (M2)	0	Ringan	0 Berat
Finishing Kolam	0	TIDAK ADA		0	Sedang	0 Dgn Penutup Lantai
Jumlah Lapangan Tennis	0	+ Lampu	0	- Lampu	0	
	0	Beton	0	Aspal	0	
	0	Tanah Liat/Rumput	0		0	
Panjang Pagar	0	M	Jumlah Lift	0	Jumlah Tangga Berjalan	
Bahan Pagar	0	TIDAK ADA	Penumpang	0	Lbr <= 0,80 M	0
Jumlah PABK	0		Kapsul	0	Lbr > 0,80 M	0
			Barang	0		
			Pemadam Kebakaran	Hydrant	0	Sprinkler
			F. Alarm	0		
			Kedalaman Sumur Artesis	0	M	

Kembali <<Sebelum Sesudah>> **Lihat Identitas Pendata**

### Nilai Bangunan Objek Pajak

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Nilai Bangunan**

Nilai Sistem	85,088	Nilai Individual	0
--------------	--------	------------------	---

**Identitas Pendata**

Tgl Pendataan	17/12/2013	Tgl Pemeriksaan	17/12/2013	Tgl Perekaman	10/01/2014
NIP Pendata	300000001	NIP Pemeriksa	300000301	NIP Perekam	300000000

Kembali

## NJOP PBB

**APLIKASI SISMIOP - [Lihat Informasi Rinci SPPT]**

N O P :        Tahun Pajak :

Letak Objek Pajak :  Nama WP :   
 RT/RW :   Persil :  Alamat WP :

	Luas (m2)	Kelas	NJOP Per M2	Total NJOP
Bumi	178	050	3,375,000	600,750,000
Bangunan	80	021	1,200,000	96,000,000
Bumi *	0	000	0	0
Bangunan *	0	000	0	0

Jumlah NJOP Bumi	600,750,000
Jumlah NJOP Bangunan	96,000,000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB	696,750,000
BTKP / NJOPTKP	10,000,000
Nilai Jual Kena Pajak	0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang	377,713
Faktor Pengurang	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Harus Dibayar	377,713
Denda Yang Telah Dibayar	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Telah Dibayar	377,713
Selisih	0

Tanggal Jatuh Tempo/Tempat Pembayaran

Tanggal Terbit  Tanggal Cetak  NIP Pencetak

Perbandingan nilai sesuai SPI dan Dispenda Kota Malang

Keterangan	SPI			Dispenda Kota Malang			Selisih (Rp.)
	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar/m <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar/m <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	
Nilai Tanah	178	8.560.000	1.523.680.000	178	3.375.000	600.750.000	922.930.000
Nilai Bangunan	107	5.261.799	563.012.500	80	1.200.000	96.000.000	467.012.500
NJOP			2.086.692.500			696.750.000	1.389.942.500
NJOPTKP			10.000.000			10.000.000	
NJOP Kena Pajak			2.076.692.500			686.750.000	1.389.942
PBB 2017 (0,055%)			1.142.182			377.713	764.469

## 5.2. Kasus Penilaian 2

Objek Pajak terletak di Jl. Laksda Adi Sucipto No.X, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Kotamadya Malang.

Penilaian yang dilakukan sesuai SPI

- ❖ **Pemberi tugas : Kepala Dispenda Kota Malang**
- ❖ **Pengguna laporan : Dispenda Kota Malang**
- ❖ **Tujuan penilaian : NJOP PBB**
- ❖ **Penentuan dasar nilai : Nilai Pasar**
- ❖ **Tanggal Penilaian : 1 Januari 2017**
- ❖ **Identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan**

- Data/dokumen penilaian:

1. Sertipikat kepemilikan tanah

Sertipikat	Pemegang Hak	Surat Ukur / Gambar Situasi	Tanggal		Luas (m <sup>2</sup> )
			Penerbitan	Berakhir	
SHM No.43	YYY	GS No.230 Tanggal 2 Juli 1979	25-09-1979		1.277
SHM No.44	YYY	GS No.231 Tanggal 2 Juli 1979	25-09-1979		1.247
SHM No.139	YYY	GS No.3766 Tanggal 25 Oktober 1988	19-10-1988		660
SHM No.140	YYY	GS No.3949 Tanggal 7 November 1988	10-11-1988		4.180
SHM No.303	YYY	GS No.755 Tanggal 16 Februari 1991	21-02-1991		869
SHM No.483	YYY	GS No.3625 Tanggal 13 Oktober 1992	19-10-1992		641
SHM No.484	YYY	GS No.3627 Tanggal 13 Oktober 1992	19-10-1992		2.730
<b>TOTAL LUAS</b>					<b>11.604</b>

## 2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan : -

Objek pajak berupatanah dan bangunan pabrik, terdiri dari tanah seluas 11.604 m<sup>2</sup>, bangunan, dan sarana pelengkap yang terletak di Jl. Laksda Adi Sucipto No.X, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur. Lokasi properti terletak di jalur utama yang menghubungkan Bandara Abdul Rahman Saleh dengan pusat Kota Malang. Perkembangan di sekitar lokasi properticukup pesat dengan semakin banyaknya ruko dan perumahan yang dibangun. Jalan Laksda Adi Sucipto yang berada didepan aset yang dinilai memiliki lebar jalan  $\pm$  10 meter dengan perkerasan aspal, terdiri dari 2 lajur dan 2 arah yang digunakan untuk kendaraan kelas ringan hingga berat.

Inspeksi dilakukan dengan melakukan verifikasi data yang dimiliki dengan kondisi real di lapangan. Dengan mencocokkan alamat, bentuk, posisi, ukuran properti yang dinilai yang terdapat pada surat penugasan, legalitas tanah, dan di lapangan. Inspeksi juga dilakukan untuk mengukur luas tanah dan luas bangunan, dan mencari data pembanding yang akan digunakan dalam melakukan analisis perhitungan Nilai Pasar tanah dan bangunan.

### Uraian Bangunan

Di atas tanah ini berdiri bangunan dengan spesifikasi sebagai berikut :

#### **A. Bangunan Gudang Utama**

Tahun dibangun	: 2000
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Strauss pile

Dinding	: Batako diplester dan dicat
Atap	: Galvalum, rangka besi WF
Plafond	: -
Lantai	: Rabat beton
Pintu	: Plat baja dorong
Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 1.296 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Gudang barang jadi
Kondisi	: Baik

#### **B. Bangunan Gudang Packing**

Tahun dibangun	: 2000
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Strauss pile
Dinding	: -
Atap	: Seng, rangka besi
Plafond	: -
Lantai	: Paving stone
Pintu	: Pelat baja
Jendela	: -
Luas	: $\pm 660 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Gudang packing
Kondisi	: Baik

#### **C. Bangunan Gudang Produksi**

Tahun dibangun	: 1996
Jumlah lantai	: 1 lantai



Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Strauss pile
Dinding	: Pasangan batako diplester dan dicat
Atap	: Seng, rangka besi
Plafond	: -
Lantai	: Paving stone
Pintu	: Pelat baja dorong
Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 1.080 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Gudang produksi cat
Kondisi	: Cukup

#### **D. Bangunan Gudang Tambahan**

Tahun dibangun	: 1996
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan bata diplester dan dicat
Atap	: Seng, rangka besi
Plafond	: -
Lantai	: Rabat beton
Pintu	: Pelat baja dorong
Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 108 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Gudang material
Kondisi	: Cukup

**E. Bangunan Gudang Cat**

Tahun dibangun	: 1996
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Strauss pile
Dinding	: Pasangan batako diplester dan dicat
Atap	: Seng, rangka besi WF
Plafond	: -
Lantai	: Paving stone
Pintu	: Pelat baja dorong
Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 651 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Gudang mixing cat
Kondisi	: Cukup

**F. Bangunan Gudang Aspal**

Tahun dibangun	: 1996
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka baja
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Dinding anyaman kawat
Atap	: Seng, rangka besi
Plafond	: -
Lantai	: Rabat beton
Pintu	: Anyaman kawat rangka besi
Jendela	: -
Luas	: $\pm 108 \text{ m}^2$

Penggunaan : Tempat penyimpanan aspal  
 Kondisi : Cukup

#### **G. Kantor Manajemen**

Tahun dibangun : 2000  
 Jumlah lantai : 1 lantai  
 Konstruksi : Beton bertulang  
 Pondasi : Batu kali  
 Dinding : Pasangan batako dipleser dan dicat  
 Atap : Galvalum, rangka besi WF  
 Plafond : Hardplex lys gypsum  
 Lantai : Keramik  
 Pintu : Kayu dan pintu kaca rangka alumunium  
 Jendela : Kaca rangka alumunium  
 Luas :  $\pm 228 \text{ m}^2$   
 Penggunaan : Kantor manajemen  
 Kondisi : Baik

#### **H. Ruang Bongkar Muat**

Tahun dibangun : 2000  
 Jumlah lantai : 1 lantai  
 Konstruksi : Beton bertulang  
 Pondasi : Batu kali dan beton setempat  
 Dinding : Pasangan batako dicat  
 Atap : Galvalum, rangka besi WF  
 Plafond : Eternit rangka kayu  
 Lantai : Paving stone  
 Pintu : Pelat besi harmonika

Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 102 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Ruang bongkar muat
Kondisi	: Baik

#### **I. Ruang Ganti Karyawan**

Tahun dibangun	: 2000
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka beton bertulang
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan bata dipleser dan dicat
Atap	: Dak beton
Plafond	: -
Lantai	: Keramik
Pintu	: Pintu panil kayu rangka kayu
Jendela	: Glass block
Luas	: $\pm 203 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Ruang ganti karyawan dan toilet
Kondisi	: Baik

#### **J. Bangunan Laboratorium**

Tahun dibangun	: 1996
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka beton bertulang
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan batako dipleser dan dicat
Atap	: Galvalum, rangka besi WF
Plafond	: Eternit

Lantai	: Keramik
Pintu	: Panil kayu rangka kayu
Jendela	: Kaca rangka kayu
Luas	: $\pm 120 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Laboratorium
Kondisi	: Cukup

#### **K. Bangunan Pos Satpam**

Tahun dibangun	: 2000
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka beton bertulang
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan bata diplester dan dicat
Atap	: Pelat beton
Plafond	: -
Lantai	: Keramik
Pintu	: Kaca rangka alumunium
Jendela	: Kaca rangka alumunium
Luas	: $\pm 3 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Pos keamanan
Kondisi	: Baik

#### **L. Toilet Karyawan**

Tahun dibangun	: 2000
Jumlah lantai	: 1 lantai
Konstruksi	: Rangka beton bertulang
Pondasi	: Batu kali dan beton setempat
Dinding	: Pasangan bata diplester dan dicat

Atap	: Pelat beton
Plafond	: -
Lantai	: Keramik
Pintu	: Panil kayu, rangka kayu
Jendela	: -
Luas	: $\pm 36 \text{ m}^2$
Penggunaan	: Toilet karyawan
Kondisi	: Cukup

### **Sarana Pelengkap**

Meliputi :

- Areal parkir dan jalan paving stone  $\pm 1.080 \text{ m}^2$
- Pagar keliling tembok  $\pm 300 \text{ m}$
- Pintu gerbang depan  $\pm 10 \text{ m}$
- Sambungan Listrik PLN sebesar 40.000 VA
- Sambungan telepon dari TELKOM sebanyak 6 line
- Sumber air dari PDAM

Kondisi cukup

### **❖ Pengumpulan dan pemilihan data pembandingan, analisis data, dan opini nilai tanah dan nilai bangunan**

#### **Penilaian tanah**

Keadaan tanah adalah tanah darat matang dengan elevasi tanah lebih kurang  $\pm 1,5 \text{ m}$  lebih tinggi dari badan Jalan Laksda Adi Sucipto yang berada di depannya serta kontur tanah datar. Berdasarkan pengamatan dan keterangan yang kami peroleh di lokasi, bahwa tanah yang dinilai ini hingga saat peninjauan lokasi belum pernah terjadi banjir/genangan.

Tanah berbentuk tak beraturan dan terletak di badan jalan, seperti yang tertera dalam sertifikat dan terlihat dalam gambar bidang tanah yang terdapat dalam laporan ini.

Batas - batas tanah, adalah sebagai berikut :

- o Sebelah Utara : Jl. Laksda Adi Sucipto
- o Sebelah Selatan : Tanah Bangunan
- o Sebelah Barat : Gang Kampung/Tanah Bangunan
- o Sebelah Timur : Tanah Kosong

Nilai Pasar Tanah dihitung berdasarkan analisis pasar yang ada di sekitar lokasi obyek yang dinilai.

Faktor yang memengaruhi nilai tanah antara lain, Harjanto (1999:23-28) :

- Bentuk, luas dan topografi
- Lokasi / letak tanah
- Peruntukan
- Jenis surat tanah
- Akses dari dan ke lokasi
- Infrastruktur dan lingkungan sekitar
- Kondisi pembiayaan, kondisi pasar dan hal-hal yang bersifat khusus

Pada saat investigasi, data penjualan dan penawaran yang dianggap relevan untuk dijadikan pembandingan terhadap aset yang dinilai yang berada di sekitar lokasi adalah sebagai berikut :

URAIAN	Properti yg dinilai	Data P e m b a n d i n g		
		Data 1	Data 2	Data 3
Lokasi	Jl. LA. Sucipto No. X	Jl. Wisata Wendit	Jalan LA. Sucipto	Jl. Raden Intan
Row Jalan	15,00	15,00	15,00	20,00
Posisi	Interior	Interior	Interior	Interior
Bentuk Tanah	Menyerupai Huruf L	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Persegi Panjang
Jenis Properti	Pabrik	Tanah Kosong	Rumah Tinggal	Tanah Kosong
Peruntukan	Komersial/Perdagangan/Jasa	Komersial/Perdagangan/Jasa	Komersial/Perdagangan/Jasa	Komersial/Perdagangan/Jasa
Jenis Sertifikat	SHM No. 43, 44, 139, 140, 303, 483, 484	SHM	SHM	SHM
Nama Sumber Data		Agen Properti	Pemilik	Perantara
Jarak dari properti		1000 m	1100 m	3 km
Luas Tanah	11.604	10000	7900	8000
Luas Bangunan	4.595,00	-	250	-
Nilai Pnwrn/Transaksi (Rp.)		40.000.000.000	18.000.000.000	30.000.000.000
Discount penawaran (%)		15,0%	0,0%	17,5%
Perkiraan Terjual (Rp.)		34.000.000.000	18.000.000.000	24.750.000.000
Nilai Baru Bangunan/m2 (Rp.)		-	3.000.000	-
Tahun dibangun		-	1985	-
Penyusutan fisik (%)		0,0%	77,5%	0,0%
Perawatan (%) <i>di isi sendiri</i>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total Penyusutan</b>		<b>0,0%</b>	<b>77,5%</b>	<b>0,0%</b>
Nilai Pasar Bangunan/m2 (Rp.)		-	675.000	-
Nilai Bangunan (Rp.)		-	168.750.000	-
Nilai Tanah (Rp.)		34.000.000.000	17.831.250.000	24.750.000.000
Nilai Tanah / m2 (Rp.)		3.400.000	2.257.120	3.093.750
<b>Penyesuaian</b>				
Waktu		0,0%	0,0%	0,0%
Row Jalan		0,0%	0,0%	0,0%
Lokasi		0,0%	0,0%	-10,0%
Luas Tanah		0,0%	15,0%	15,0%
Peruntukan		0,0%	0,0%	0,0%
Kondisi/Bentuk Tanah		-10,0%	20,0%	-10,0%
Fasilitas		0,0%	0,0%	0,0%
Jenis Sertifikat		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total Penyesuaian</b>		<b>-10,0%</b>	<b>35,0%</b>	<b>-5,0%</b>
Jumlah Abs	0,8	11,0%	36,0%	36,0%
% Bobot Abs thd Keseluruhan	12	7,55	2,31	2,31
Indikasi Nilai(Rp.)		3.060.000	3.047.112	2.939.063



Pembobotan (abs)	100,0%	62,1%	19,0%	19,0%
<b>Nilai Pasar Tanah / m2 (Rp.)</b>	<b>3.034.619,37</b>	<b>1.899.310,34</b>	<b>577.900,62</b>	<b>557.408,41</b>
<b>Nilai Pasar Tanah / m2 (Rp.)(pembulatan)</b>	<b>3.030.000,00</b>			

### Penilaian bangunan

Nilai Pasar Bangunan merupakan perhitungan matematis atas satuan pembiayaan yang diperlukan untuk membangun baru dikurangi penyusutan yang terjadi pada bangunan tersebut yang tampak ketika inspeksi dilakukan.

Faktor yang mempengaruhi nilai bangunan antara lain, Harjanto (1999:23-28) :

- Material
- Kualitas
- Luas
- Teknologi yang digunakan
- Sistem jaringan yang melekat pada bangunan
- Penggunaan
- Tahun dibangun
- Renovasi
- Besaran penyusutan

## Penilaian Bangunan :

<b>Uraian Bangunan</b>	<b>Luas (m2)</b>	<b>Biaya Pengganti Baru ( Rp. )</b>	<b>Nilai Pasar ( Rp. )</b>
Gudang Utama	± 1.296	2.073.600.000,-	1.125.669.000,-
Gudang Packing	± 660	792.000.000,-	429.943.000,-
Gudang Produksi	± 1.080	1.728.000.000,-	740.571.000,-
Gudang Tambahan	± 108	151.200.000,-	64.800.000,-
Gudang Cat	± 651	846.300.000,-	362.700.000,-
Gudang Aspal	± 108	97.200.000,-	32.400.000,-
Kantor	± 228	513.000.000,-	278.486.000,-
Ruang Ganti	± 203	406.000.000,-	220.400.000,-
Laboratorium	± 120	240.000.000,-	80.000.000,-
Pos Satpam	± 3	5.250.000,-	2.850.000,-
Toilet Karyawan	± 36	54.000.000,-	29.314.000,-
<b>TOTAL</b>		<b>6.906.550.000,-</b>	<b>3.367.133.000,-</b>

## Penilaian sarana pelengkap

<b>Uraian Sarana</b>	<b>Volume</b>	<b>Biaya Pengganti Baru ( Rp. )</b>	<b>Nilai Pasar ( Rp. )</b>
Pintu pagar dari plat baja	± 10 m	4.000.000,-	1.400.000,-
Pagar keliling Tembok	± 300 m	75.000.000,-	35.000.000,-

Sambungan Telepon	6 line	3.000.000,-	3.000.000,-
Pemasangan Air Bersih (PDAM)	1 unit	1.500.000,-	1.500.000,-
Pemasangan Listrik PLN	40.000 Va	22.000.000,-	22.000.000,-
Areal Parkir & Jalan Paving Stone	± 1.080 m <sup>2</sup>	108.000.000,-	97.200.000,-
<b>TOTAL</b>		<b>213.500.000,-</b>	<b>160.100.000,-</b>


❖ **Pendekatan penilaian : Pendekatan Biaya**

**Tanah dan Bangunan Pabrik**

Jl. Laksda Adi Sucipto No.X, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing,  
Kotamadya Malang, Propinsi Jawa Timur

DESKRIPSI	Luas (m <sup>2</sup> )	Biaya Pengganti Baru (Rp.)	Nilai Pasar (Rp.)
I. Tanah	11.604	35.160.120.000,-	35.160.120.000,-
II. Bangunan (+ Sarana Pelengkap)	± 4.493	7.120.050.000,-	3.527.233.000,-
<b>TOTAL</b>		<b>42.280.170.000,-</b>	<b>38.687.353.000,-</b>
<b>PEMBULATAN</b>		<b>42.280.000.000,-</b>	<b>38.687.000.000,-</b>

Foto objek pajak

<p>WAJIB PAJAK : TITIK          Jl. LA. Suropto No. 8          Kelurahan Blimbing, Kecamatan Blimbing          Kota Malang</p>	
	
Tampak Jalan di Depan Aset	Tampak Depan Aset
	
Tampak Depan Kantor dan Gudang Utama	Tampak Dalam Kantor
	
Tampak Dalam Kantor	Tampak Dalam Gudang Utama



Tampak Dalam Gudang Utama



Tampak Depan Gudang Packing



Tampak Dalam Gudang Packing



Tampak Depan Gudang Produksi dan Laboratorium



Tampak Dalam Ruang Laboratorium



Tampak Depan Gudang Produksi



Tampak Dalam Gudang Produksi



Tampak Dalam Gudang Produksi



Tampak Depan Gudang Miring



Tampak Dalam Gudang Miring



Tampak Depan Gudang Tambahan



Tampak Ekstet Karyawan





Tampak Cerdang Aspal



Tampak Depan Ruang Cerdas Karyawan



Tampak Ruang Cerdas Karyawan



Tampak Flow Salipram

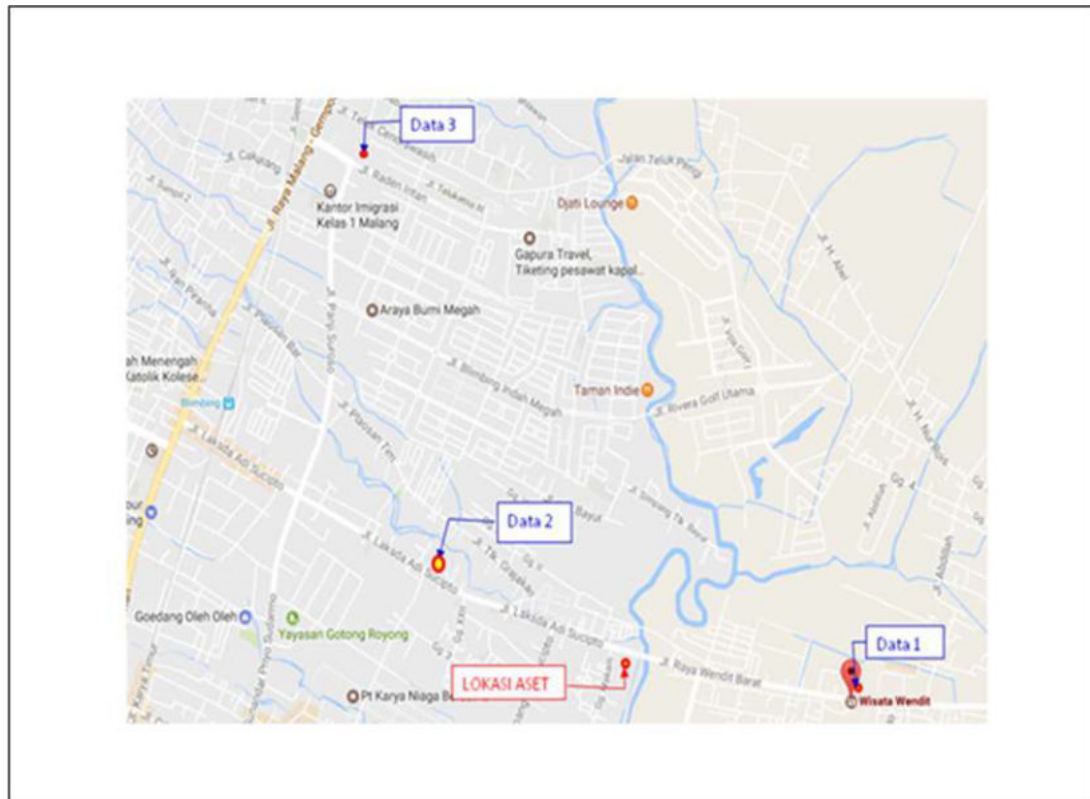


Tampak Sisi Tanah Asat



Tampak Sisi Tanah Asat

### Peta lokasi objek penilaian dan data pembanding

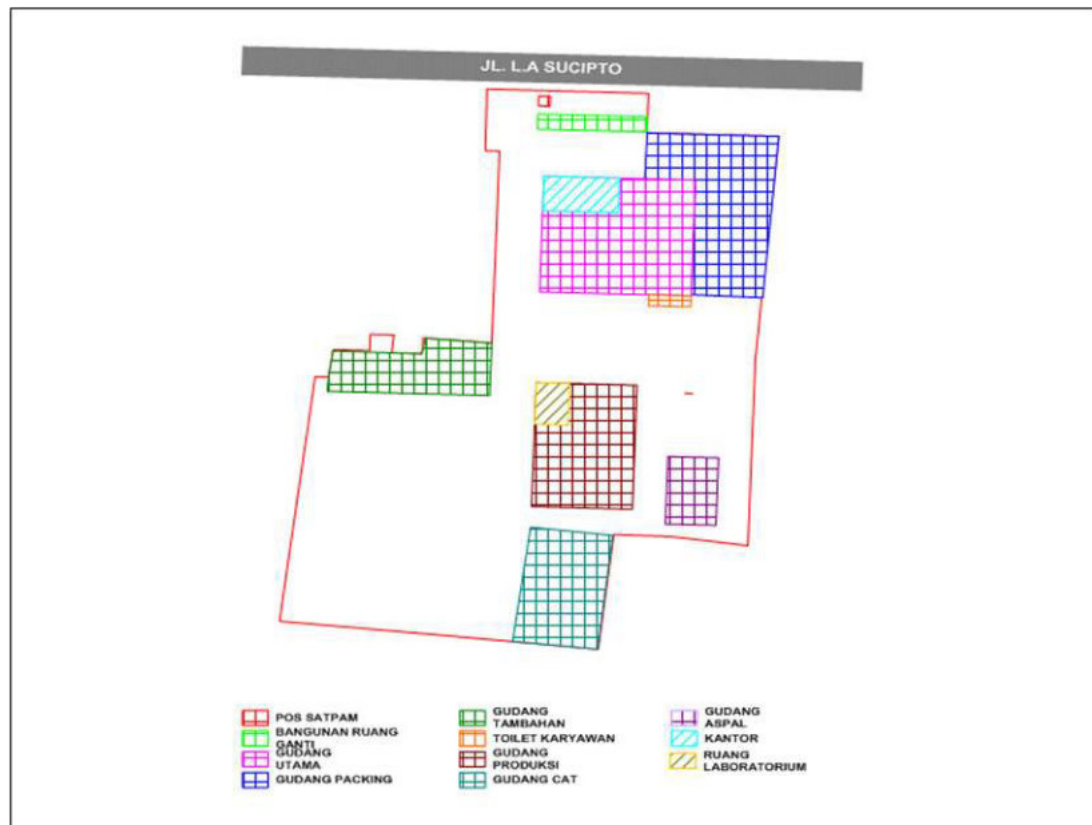


### Denah tanah





### Denah bangunan

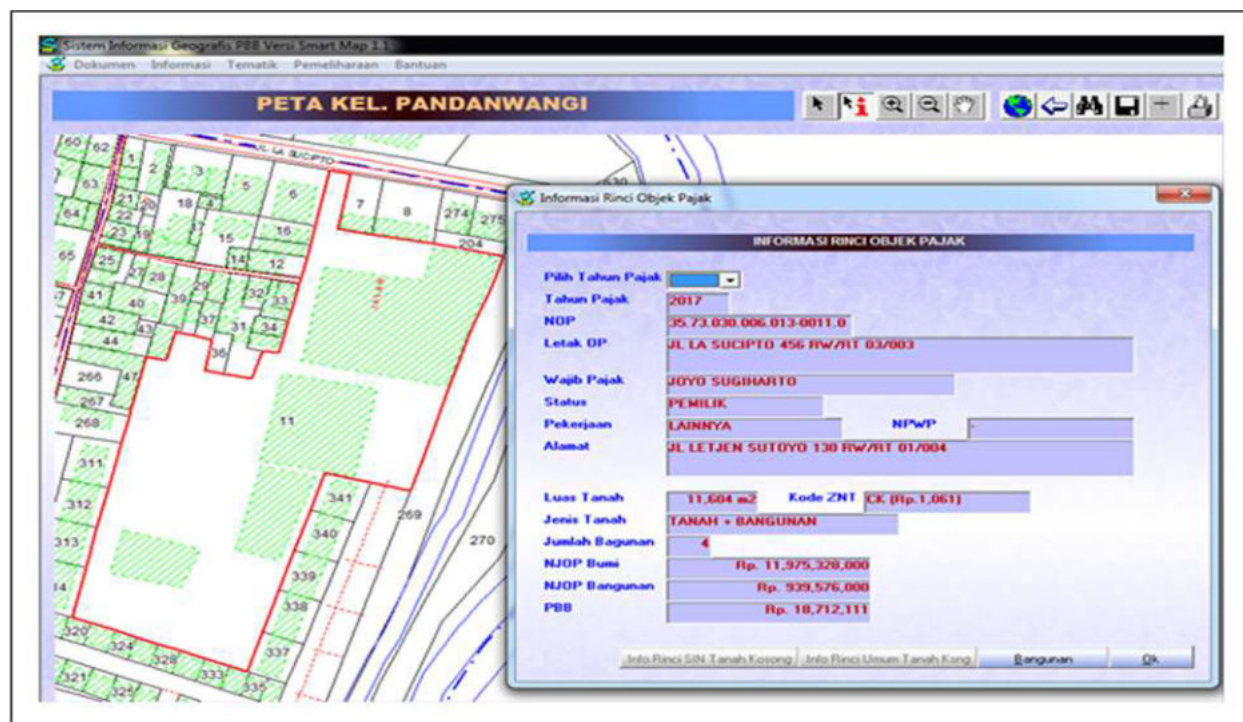


Penilaian yang dilakukan oleh Dispenda

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa proses penetapan PBB P2 dikelola dalam suatu aplikasi sistem manajemen yang berbasis komputer (SISMIOP).

Objek pajak dalam tampilan SISMIOP tampak seperti di bawah ini :

# Objek pajak



# Data bangunan objek pajak

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Rincian Data Bangunan**

No. Bangunan	1	No. Formulir	2004.0076.021
Luas Bangunan	144	Kode JPB	02 PERKANTORAN SWASTA
Jumlah Lantai	1	Konstruksi	1 BAJA
Tahun Direnovasi		Atap	5 SENG
Tahun Dibangun	2001	Dinding	0 BATU BATA/CONBLOK
Kondisi	2 BAIK	Lantai	2 KERAMIK
Daya Listrik	30000 WATT	Langit-langit	2 TRIPLEX/ASBES BAMBU

**Fasilitas Bangunan**

Jumlah AC	AC Split 0	AC Window 0	AC Sentral	TIDAK ADA
Luas Kolam Renang	0 M <sup>2</sup>	Finishing Kolam	0 TIDAK ADA	
Jumlah Lampu	+ Lampu 0 Beton 0 0 Aspal 0 0 Tanah Liat/Rumput 0	- Lampu		
Jumlah Lapangan Tenis		Jumlah Lift	Penumpang 0 Kapsul 0 Barang 0	Jumlah Tangga Berjalan Lbr <= 0,80 M 0 Lbr > 0,80 M 0
Panjang Pagar	0 M	Bahan Pagar	0 TIDAK ADA	
Jumlah PABX	0	Pemadam Kebakaran	Hydrant 0 F. Alarm 0	Sprinkler 0
		Kedalaman Sumur Artesis	0 M	

Kembali <<Sebelum Sesudah>> **Lihat Data Non Standar**

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Rincian Data Bangunan**

No. Bangunan	2	No. Formulir	2004.0076.022
Luas Bangunan	1876	Kode JPB	08 BENGKEL/GUDANG/PERTANIAN
Jumlah Lantai	1	Konstruksi	1 BAJA
Tahun Direnovasi		Atap	5 SENG
Tahun Dibangun	2001	Dinding	3 BATU BATA/CONBLOK
Kondisi	2 BAIK	Lantai	5 SEMEN
Daya Listrik	0 WATT	Langit-langit	3 TIDAK ADA

**Fasilitas Bangunan**

Jumlah AC	AC Split	0	AC Window	0	AC Sentral	TIDAK ADA	
Luas Kolam Renang	0	M2	Luas Perkerasan Halaman (M2)	0	Ringan	0 Berat	
Finishing Kolam	0	TIDAK ADA		0	Sedang	0 Dgn Penutup Lantai	
Jumlah Lapangan Tenis	+ Lampu	0	Beton	0	Jumlah Lift	Jumlah Tangga Berjalan	
	0	Aspal	0	Penumpang	0	Lbr <= 0,80 M	0
	0	Tanah Liat/Rumput	0	Kapsul	0	Lbr > 0,80 M	0
				Barang	0		
Panjang Pagar	0	M	Pemadam Kebakaran	Hydrant	0	Sprinkler	0
Bahan Pagar	0	TIDAK ADA		F. Alarm	0		
Jumlah PABK	0		Kedalaman Sumur Artesis	0	M		

Kembali <<Sebelum Sesudah>> LIHAT DATA NON STANDAR

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Rincian Data Bangunan**

No. Bangunan	3	No. Formulir	2004.0076.023
Luas Bangunan	1071	Kode JPB	03 PABRIK
Jumlah Lantai	1	Konstruksi	2 BETON
Tahun Direnovasi		Atap	5 SENG
Tahun Dibangun	1988	Dinding	3 BATU BATA/CONBLOK
Kondisi	3 SEDANG	Lantai	5 SEMEN
Daya Listrik	0 WATT	Langit-langit	2 TRIPLEX/ASBES BAMBU

**Fasilitas Bangunan**

Jumlah AC	AC Split	0	AC Window	0	AC Sentral	TIDAK ADA	
Luas Kolam Renang	0	M2	Luas Perkerasan Halaman (M2)	0	Ringan	0 Berat	
Finishing Kolam	0	TIDAK ADA		0	Sedang	0 Dgn Penutup Lantai	
Jumlah Lapangan Tenis	+ Lampu	0	Beton	0	Jumlah Lift	Jumlah Tangga Berjalan	
	0	Aspal	0	Penumpang	0	Lbr <= 0,80 M	0
	0	Tanah Liat/Rumput	0	Kapsul	0	Lbr > 0,80 M	0
				Barang	0		
Panjang Pagar	0	M	Pemadam Kebakaran	Hydrant	0	Sprinkler	0
Bahan Pagar	0	TIDAK ADA		F. Alarm	0		
Jumlah PABK	0		Kedalaman Sumur Artesis	0	M		

Kembali <<Sebelum Sesudah>> LIHAT DATA NON STANDAR

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Rincian Data Bangunan**

No. Bangunan	4	No. Formulir	2004.0076.024
Luas Bangunan	468	Kode JPB	08 BENGKEL/GUDANG/PERTANIAN
Jumlah Lantai	1	Konstruksi	1 BAJA
Tahun Direnovasi		Atap	5 SENG
Tahun Dibangun	2003	Dinding	3 BATU BATA/CONBLOK
Kondisi	2 BAIK	Lantai	5 SEMEN
Daya Listrik	0 WATT	Langit-langit	2 TRIPLEX/ASES BAMBU

**Fasilitas Bangunan**

Jumlah AC	AC Split	0	AC Window	0	AC Sentral	TIDAK ADA	
Luas Kolam Renang	0	M2	Luas Perkerasan Halaman (M2)	0	Ringan	0	
Finishing Kolam	0	TIDAK ADA	Sedang	0	Dgn Penutup Lantai	0	
Jumlah Lapangan Tenis	0	Beton	0	Jumlah Lift	0	Jumlah Tangga Berjalan	0
	0	Aspal	0	Penumpang	0	Lbr <= 0,80 M	0
	0	Tanah Liat/Rumput	0	Kapsul	0	Lbr > 0,80 M	0
Panjang Pagar	0	M	Pemadam Kebakaran	Hydrant	0	Sprinkler	0
Bahan Pagar	0	TIDAK ADA	F. Alarm	0			
Jumlah PABX	0		Kedalaman Sumur Artesis	0	M		

Kembali <<Sebelum Sesudah>> LIHAT DATA NON STANDAR

### Nilai Bangunan Objek Pajak

**APLIKASI (i-SISMIOP) SISTEM MANAJEMEN INFORMASI OBYEK PAJAK - [Lihat Daftar SPOP/LSPOP]**

**Data Tambahan untuk Objek Non Standar (JPB 3/8)**

**Pabrik/Bengkel/Gudang/Pertanian (JPB=3/8)**

Tinggi Kolom (M)	0	Lebar Bentang (M)	0
Daya Dukung Lantai (Kg/M2)	0	Kelling Dinding (M)	0
		Luas Mezzanine (M2)	0

**Nilai Bangunan**

Nilai Sistem	125,143	Nilai Individual	0
--------------	---------	------------------	---

**Identitas Pendata**

Tgl Pendaftaran	11/11/2003	Tgl Pemeriksaan	11/11/2003	Tgl Perikaman	11/11/2003
NIP Pendata	060000000	NIP Pemeriksa	060000000	NIP Perikam	060000000

Kembali

## NJOP PBB

**APLIKASI SISMIOP - [Lihat Informasi Rinci SPPT]**

N O P :        Tahun Pajak :

Letak Objek Pajak :  Nama WP :   
 RT/RW :   Persil :  Alamat WP :

	Luas (m2)	Kelas	NJOP Per M2	Total NJOP
Bumi	11,604	065	1,032,000	11,975,328,000
Bangunan	3,559	030	264,000	939,576,000
Bumi *	0	000	0	0
Bangunan *	0	000	0	0

Jumlah NJOP Bumi	11,975,328,000
Jumlah NJOP Bangunan	939,576,000
NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB	12,914,904,000
BTGP / NJOPTKP	10,000,000
Nilai Jual Kena Pajak	0
Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang	18,712,111
Faktor Pengurang	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Harus Dibayar	18,712,111
Denda Yang Telah Dibayar	0
Pajak Bumi dan Bangunan Yang Telah Dibayar	0
Selisih [ Kurang Bayar ]	18,712,111

Tanggal Jatuh Tempo/Tempat Pembayaran :

Tanggal Terbit :  Tanggal Cetak :  NIP Pencetak :

Perbandingan nilai sesuai SPI dan Dispenda Kota Malang

Keterangan	Sesuai SPI			Dispenda Kota Malang			Selisih (Rp.)
	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar/m <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar/m <sup>2</sup> (Rp.)	Jumlah (Rp.)	
Nilai Tanah	11.604	3.030.000	35.160.120.000	11.604	1.032.000	11.975.328.000	23.184.792.000
Nilai Bangunan	4.493	1.584.698	7.120.050.000	3.559	264.000	939.576.000	6.180.474.000
NJOP			42.280.170.000			12.914.904.000	29.365.266.000
NJOPTKP			10.000.000			10.000.000	
NJOP Kena Pajak			42.270.170.000			12.904.904.000	29.365.266.000
PBB 2017 (0,145%)			61.291.747			18.712.111	42.579.636

### 5.3. Pembahasan

Dari perhitungan yang dilakukan sesuai SPI dengan yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang diketahui terdapat hasil perhitungan nilai objek pajak yang cukup jauh (tidak wajar). Penilaian yang dilakukan oleh Dispenda dan



penilaian sesuai dengan SPI di atas, keduanya menggunakan pendekatan biaya dengan menggunakan metode pasar untuk menilai tanah dan metode *depreciated cost* untuk menilai bangunan dan sarana pelengkap. Untuk menentukan Nilai Pasar objek pajak dihitung dengan menghitung Nilai Pasar tanah ditambah dengan Nilai Pasar bangunan. Pada contoh penilaian sesuai SPI di atas digunakan 3 data penawaran rumah tinggal yang dianggap sebanding dengan objek pajak yang dinilai. Tiga data penawaran tersebut kemudian diestimasi harga terjual atau transaksi kemudian dianalisis juga Nilai Pasar dari masing-masing bangunan data pembanding tersebut untuk kemudian dilakukan ekstraksi dengan mengeluarkan Nilai Pasar bangunan untuk mendapatkan indikasi Nilai Pasar tanah masing-masing pembanding. Setelah itu dilakukan penyesuaian dan pembobotan terhadap masing-masing data pembanding untuk mendapatkan indikasi NJOP tanah/m<sup>2</sup> objek pajak.

Penyesuaian terhadap data pembanding dilakukan karena jarang sekali didapatkan data yang sama persis dengan aset yang dinilai. *Adjustment* dilakukan agar nilai data pembanding mendekati nilai properti yang dinilai. Karena itu sebelum melakukan *adjustment* harus diidentifikasi dulu karakter-karakter spesifik properti yang mempengaruhi harga tanah, misal: akses jalan (lebar jalan, kondisi jalan), luas tanah, bentuk tanah, dan lain-lain. Penyesuaian untuk menentukan Nilai Pasar tanah objek yang dinilai harus dilakukan sesuai dengan bagaimana pasar memperlakukan perbedaan dari karakter tersebut. Penyesuaian dapat berupa plus atau minus. Misal jika akses jalan menuju properti yang dinilai lebih lebar daripada lebar jalan menuju data pembanding maka akan dilakukan penambahan sejumlah estimasi biaya yang menyebabkan perbedaan nilai karena hal tersebut. Data pembanding yang mempunyai

penyesuaian lebih sedikit maka akan diberikan pembobotan lebih besar dalam bentuk persen.

Nilai Pasar tanah pada perhitungan objek pajak oleh dispenda diperoleh dari zona nilai tanah. Pengelompokan objek pajak pada zona nilai tanah berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang sama pada kelompok objek pajak tersebut. Penempatan objek pajak pada zona nilai tanah yang salah akan menyebabkan nilai tanah objek pajak tersebut menjadi salah. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan masih banyak pengelompokan objek pajak yang tidak sesuai dengan indikasi Nilai Pasar tanah objek pajak tersebut, hal tersebut dikarenakan beberapa hal misal, objek tanah yang mempunyai posisi tanah di jalan lingkungan ditempatkan pada kelompok objek pajak yang berada di jalan besar. Kesalahan juga bisa disebabkan pada saat melakukan analisis untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata pada zona nilai tanah berdasarkan data pembandingan yang tidak akurat atau analisis yang dilakukan masih belum tepat. Nilai tanah objek pajak yang dikeluarkan oleh dispenda di atas sangat berbeda dengan Nilai Pasar tanah yang dihasilkan dari analisis yang dilakukan sesuai SPI.

Untuk memperoleh Nilai Pasar bangunan objek pajak dilakukan dengan menghitung biaya baru (Biaya Reproduksi Baru/BRB) untuk membangun bangunan yang sama dengan objek pajak yang dinilai pada tanggal penilaian, kemudian dikurangi dengan penyusutan yang ada. Perbedaan dalam mengestimasi biaya reproduksi baru dapat menyebabkan Nilai Pasar bangunan yang diperoleh juga akan berbeda dengan nilai bangunan yang sesuai dengan pasar. Perhitungan penyusutan bangunan juga harus dilakukan dengan hati-hati agar pengurangan yang dilakukan akan menghasilkan nilai bangunan yang sesuai dengan pasar. Penyusutan bangunan dapat berupa penyusutan fisik,

fungsi, dan ekonomis. Begitu juga dengan luas bangunan harus diukur dengan benar untuk mendapatkan nilai objek pajak bangunan sesuai dengan pasar.

Pada penilaian aset yang dilakukan sesuai SPI, BRB mengacu Biaya Teknis Bangunan yang dikeluarkan oleh MAPPI. BTB MAPPI dihitung berdasarkan biaya mendirikan bangunan per meter persegi bangunan sesuai spesifikasi bangunan yang digunakan. BTB MAPPI dapat dipergunakan di seluruh wilayah Indonesia dengan mempertimbangkan indeks kemahalan di setiap kota. Luas bangunan diperoleh dengan mengukur secara detail luas bangunan yang dinilai. Berdasarkan data dan informasi yang ada, luas bangunan yang digunakan dalam perhitungan nilai bangunan yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang pada contoh di atas berdasarkan data yang ada pada tahun 2013 yang sudah berbeda dengan kondisi pada saat NJOP PBB-P2 diperhitungkan untuk tahun pajak 2017. Sedangkan biaya bangunan berdasarkan informasi yang diperoleh menggunakan DBKB yang diperoleh dari KPP Pratama pada saat pengalihan wewenang pengelolaan pajak. Dengan demikian DBKB tersebut sebenarnya sudah tidak bisa dipergunakan dalam perhitungan untuk memperoleh Nilai Pasar bangunan, karena sudah tidak relevan dengan biaya bangun pada saat penilaian. Setiap tahun biaya untuk membangun bisa dipastikan akan selalu mengalami peningkatan harga.



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN PENELITIAN**

#### **6.1. Kesimpulan Penelitian**

1. Terdapat dua cara penilaian dalam menentukan NJOP PBB-P2 berdasarkan kriteria objek pajak yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang yaitu penilaian massal dan penilaian individual. Penilaian yang dilakukan tersebut hampir sama dengan penilaian secara individual berdasarkan Standar Penilaian Indonesia. Penilaian NJOP PBB berdasarkan SPI yang dilakukan dengan penilaian massal menggunakan model persamaan penilaian yang diuji secara statistik. Secara praktik, penilaian dengan model persamaan penilaian meskipun secara teori dapat diaplikasikan tetapi sulit diterapkan di Malang atau secara umum di Indonesia karena membutuhkan investasi yang tidak sedikit dan SDM yang memadai untuk mengubah metode penilaian yang telah ada.
2. Proses penilaian yang dilakukan pada penilaian massal dan penilaian individual oleh Dispenda Kota Malang hampir sama yaitu pada prinsipnya menggunakan pendekatan pasar untuk penilaian objek pajak tanah dan pendekatan biaya untuk penilaian objek pajak tanah dan bangunan (Penilaian tanah dengan menggunakan metode pasar dan penilaian bangunan dengan metode biaya). Namun penilaian individual dilakukan secara lebih detail dalam menentukan nilai jual objek pajak tanah dan bangunan. Hal tersebut disebabkan jumlah objek pajak yang dinilai secara massal jauh lebih banyak daripada yang dinilai secara individual. Selain itu objek pajak individual merupakan objek pajak tidak standar yang mempunyai nilai ekonomis yang jauh lebih tinggi dibanding objek pajak standar.

2. Hasil penilaian NJOP PBB-P2 yang dilakukan oleh Dispenda Kota Malang belum sesuai dengan nilai yang mencerminkan kondisi pasar yang ada. Kenaikan NJOP PBB-P2 sampai dengan tahun 2016 masih belum dilakukan dengan proses penilaian yang memenuhi prosedur penilaian yang sesuai dengan kaidah penilaian yang lazim digunakan sehingga NJOP PBB-P2 masih belum memenuhi azas keseragaman dan keadilan. Penetapan kenaikan NJOP PBB-P2 yang telah dilakukan dengan pertimbangan bahwa NJOP PBB-P2 masih sangat kecil dibandingkan dengan kondisi *real* sesuai pasar. Lebih lanjut untuk seberapa besar kenaikan NJOP PBB-P2 tidak dilakukan sesuai kaidah penilaian yang lazim, yang penting ada kenaikan dan tidak menimbulkan gejolak di masyarakat.
3. Dari hasil analisis perbandingan penilaian NJOP PBB-P2 dengan penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia menggunakan penilaian individual diketahui hasil penilaian yang berbeda jauh (hasil penilaian oleh Dispenda Kota Malang tidak wajar). Permasalahan yang dihadapi dalam melakukan penilaian NJOP PBB-P2 oleh Dispenda Kota Malang disebabkan hal-hal sebagai berikut:
  - Proses penilaian kurang didukung oleh kualitas dan kuantitas basis data dan informasi pasar yang valid, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.
  - Terdapat dua komponen objek pajak yang dianalisis dalam menetapkan NJOP PBB-P2 yaitu tanah dan bangunan, kesalahan dalam melakukan estimasi NJOP pada salah satu komponen tersebut dapat memberikan hasil penilaian yang tidak sesuai dengan pasar. Perhitungan Nilai Pasar tanah NJOP PBB-P2 sangat berkaitan dengan keakuratan penetapan zona nilai tanah, identifikasi tanah objek pajak, analisis data pembanding

yang dilakukan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan hal-hal tersebut masih belum dilakukan dengan detail dan akurat yang pada akhirnya akan menghasilkan *output* hasil penilaian yang tidak sesuai dengan nilai yang mencerminkan pasar.

- Untuk menentukan Nilai Pasar dari bangunan objek pajak dihitung dari biaya pengganti baru dari bangunan objek pajak yang dinilai dikurangi penyusutan-penyusutan sesuai dengan kondisi yang ada. Daftar komponen biaya bangunan yang digunakan dalam estimasi biaya pengganti baru bangunan pada penilaian massal masih menggunakan data yang diberikan oleh KPP Pratama dan belum sesuai pasar. Sehingga hasil perhitungan Nilai Pasar bangunan NJOP PBB-P2 masih belum akurat.

Tidak adanya SDM yang memadai dan dibutuhkannya *budget* yang besar menjadi kendala untuk memperbaiki kualitas dan kuantitas data yang diperlukan dalam penilaian. Selain itu dengan data yang ada sudah dianggap cukup memadai untuk memenuhi tujuan utama target penerimaan PBB-P2. Belum adanya kebijakan yang tepat yang mendorong bidang pelaksana penetapan NJOP PBB-P2 untuk melakukan pekerjaan penilaian secara benar agar diperoleh hasil penilaian objek pajak yang akurat, dengan tujuan yang lebih luas tidak hanya sekedar meningkatkan pendapatan asli daerah. Tujuan yang lebih luas yaitu sebagai data base nasional yang bisa digunakan untuk berbagai kepentingan tidak hanya untuk penetapan pajak (*single value for multiple purpose*)

## 6.2. Saran Penelitian

Selain membutuhkan investasi yang sangat besar dalam menerapkan model penilaian massal sesuai Standar Penilaian Indonesia seperti yang telah

dijelaskan di atas, model penilaian tersebut sulit diterapkan di Kota Malang bahkan di Indonesia karena adanya banyak faktor atau variabel yang berpengaruh pada hasil penilaian. Faktor-faktor atau variabel-variabel tersebut mungkin mempunyai pengaruh yang besar di suatu lokasi objek pajak tertentu tetapi bisa saja tidak berpengaruh di lokasi objek pajak yang lain, sehingga masing-masing harus diteliti seberapa besar pengaruhnya pada hasil penilaian pada sekelompok properti. Penilaian dengan model demikian membutuhkan basis data pembandingan, data harga transaksi/penawaran yang valid dengan jumlah banyak, waktu yang lama, dan penilai properti yang berpengalaman dan terbiasa melakukan diagnosa model, sehingga dapat mengevaluasi kinerja penilaian secara benar dan melakukan perbaikan jika diperlukan.

Prosedur penilaian yang telah dilakukan oleh Dispenda Kota Malang masih bisa dilakukan untuk mendapatkan estimasi NJOP PBB-P2 yang mendekati Nilai Pasar dengan melakukan perbaikan dalam beberapa hal, yaitu.

1. Akurasi data objek pajak harus selalu dijaga agar memenuhi unsur relevan, tepat waktu, andal, dan mutakhir, sehingga basis data tersebut perlu dipelihara dengan baik.
2. Zona nilai tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam menentukan nilai tanah objek pajak. Zona nilai tanah harus merupakan zona geografis yang membatasi kelompok objek pajak yang mempunyai indikasi nilai tanah yang sama. Oleh karena itu objek pajak harus dimasukkan dalam suatu zona nilai tanah yang mempunyai indikasi Nilai Pasar yang sama dengan Nilai Pasar tanah dari objek pajak tersebut.
3. Untuk mendapatkan nilai indikasi rata-rata yang mendekati Nilai Pasar maka harus dilakukan prosedur penilaian tanah dengan benar. Data pembandingan yang digunakan dalam melakukan analisis harus merupakan data

pembandingan yang valid dan sebanding. Jika tidak terdapat data yang sebanding maka harus dilakukan penyesuaian yang sama dengan pasar.

4. Dalam hal mendapatkan data pembandingan yang valid, akurat, dan *up date* maka dapat dilakukan kerjasama dengan pihak yang mengurus BPHTB atau dengan pihak lain misal dengan profesi penilai. Data-data yang diperoleh tersebut kemudian diinventaris untuk dapat dipergunakan dalam proses penilaian.
5. Data peta geografis yang berkaitan dengan batas-batas wilayah administrasi, batas-batas kepemilikan properti, peta jalan, posisi dan ukuran bidang objek pajak harus diperbaharui disesuaikan dengan kondisi *real* di lokasi.
6. Data-data yang berkaitan dengan objek pajak lokasi, luas tanah, luas bangunan seharusnya dilakukan perbaikan data. Perlu adanya sosialisasi bahwa formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) yang diisi wajib pajak harus diisi dengan sebenar-benarnya sesuai kondisi fisik yang ada. Untuk menertibkan pengisian SPOP dan LSPOP tersebut perlu adanya terobosan misal dengan adanya sanksi tertentu jika pengisian formulir tersebut tidak dilakukan dengan benar. Kerjasama dengan instansi lain yang terkait juga bisa dilakukan untuk bisa selalu memperbaharui data-data yang diperlukan dalam penilaian, misalkan dengan instansi yang berkaitan dengan penerbitan ijin mendirikan bangunan, Badan Pertanahan Nasional, dan lain-lain.
7. Perlu adanya revisi pada Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) karena sudah tidak relevan dengan biaya yang diperlukan untuk mendirikan suatu bangunan.

8. Untuk mempermudah dalam penilaian bangunan dapat mengoptimalkan penggunaan program komputer (*software*) yang dapat mengakomodir dalam menentukan biaya pengganti baru untuk berbagai jenis tipe bangunan sesuai spesifikasi bangunan objek pajak yang dinilai. Adanya klasifikasi pengelompokan bangunan juga dapat digunakan untuk melakukan kroscek terhadap biaya pengganti baru yang telah ditetapkan.
9. Terdapat 267.000 objek pajak yang harus dinilai untuk tujuan penetapan NJOP PBB-P2 di Kota Malang, karena itu untuk menghasilkan penilaian yang akurat diperlukan sumber daya manusia yang memadai. Terdapat satu penilai yang melayani seluruh objek pajak oleh karena itu diperlukan adanya tambahan jumlah penilai yang bertugas sebagai supervisi dan penilai yang dapat mengelola basis data dan informasi pasar properti secara sistematis, periodik, konsisten, dan komprehensif.
10. Perlu adanya pemahaman tentang penilaian properti dalam melakukan penilaian NJOP PBB-P2 dengan memberikan pendidikan maupun pelatihan untuk meningkatkan kemampuan dalam melakukan penilaian dan pengelolaan PBB-P2 yang lebih baik. Pemahaman tentang penilaian properti meliputi konsep properti, konsep biaya, harga, nilai, ciri-ciri yang membentuk nilai properti, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai properti, prinsip dasar penilaian properti, dan lain-lain diperlukan agar penilaian yang dilakukan dapat menghasilkan nilai yang akurat dan mencerminkan Nilai Pasar properti.

Misal:

- Pemahaman berkaitan dengan perbedaan Harga Transaksi dan Nilai Pasar

Harga transaksi bisa lebih murah atau lebih mahal daripada Nilai Pasar karena adanya perbedaan motivasi yang dimiliki penjual atau pembeli. Penjual yang sedang butuh uang cepat karena terlibat dalam masalah finansial mempunyai kemungkinan akan menjual propertinya lebih murah daripada penjual yang menjual propertinya secara normal. Pembeli yang menyukai atau lebih diuntungkan dengan membeli properti tertentu daripada calon pembeli lain bisa jadi akan mau membayar dengan uang yang lebih banyak daripada biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan properti tersebut secara normal. Sehingga Harga Transaksi tidak bisa disamakan dengan Nilai Pasar.

- Semakin besar biaya yang dikeluarkan untuk mendirikan suatu bangunan belum tentu nilai dari aset tersebut semakin tinggi.
- Dan lain-lain.

Jika masih terdapat pemahaman yang salah mengenai konsep-konsep dalam penilaian properti, maka analisis yang dilakukan bisa salah dan menghasilkan penilaian properti yang tidak akurat.

11. Dengan adanya penilaian yang dilakukan sesuai kaidah penilaian yang lazim dilakukan maka akan bisa menyebabkan kenaikan NJOP PBB-P2 yang akan berakibat adanya kenaikan PBB yang harus ditanggung oleh masyarakat. Rumus perhitungan PBB-P2 adalah  $\text{tarif} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$ , oleh karena itu untuk menghindari kenaikan yang dianggap terlalu tinggi dapat dikurangi dari pengaturan tarif pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan persetujuan DPRD.

## DAFTAR PUSTAKA

- AIREA. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Appraisal Institute. Chicago Illinois.
- Bowman, R. 1996. *Price and worth Developments in valuation methodology*. Journal of Property Valuation and Investment. Vol. 14 Iss 4 pp. 79 – 100
- Bungin, B. 2010. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Cetakan Keempat. Kencana. Jakarta.
- Creswell, J. W. 1998. *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Tradition*. SAGE Publications. London.
- Eckert, J.K., Gloudemans, R.J., Almy, R.R.. 1990. *Property appraisal and Assesment administration*. IAAO. Chicago.Illinois.
- Eldred., G. 1987. *The Real Estate, Analysis and Strategy*. Harper and Row Publishers. New York.
- Hefferan, J. M. 2010. *Property Taxation and Mass Appraisal Valuations in Australia – adapting to a new environment*. Journal of Poperty Management, Vol. 28, No. 3.
- Harjanto, B. 1999. *Analisis Tingkat Kapitalisasi Sektor Perumahan dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya*. Jurnal Survei dan Penilaian Properti. Juli, 21-35.
- Hidayati, W. dan Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama. BPFE. Yogyakarta.
- International association of Assesment Officer (IAAO), 1997, *Improving Real Property Assessment*. IAAO. Chicago Illionis.
- Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2014. *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*.
- Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 30/KEP/M.PAN/3/2003 tentang Jabatan Fungsional penilai Pajak Bumi dan Bangunan dan Angka Kreditnya
- KSPI. 2015. *KEPI & SPI Edisi VI 2015*. MAPPI. Jakarta
- Lützkendorf, D. 2008. *Sustainability in property valuation: theory and practice*. Journal of Property Investment & Finance. Vol. 26 Iss 6 pp. 482 – 521
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan*. Andi. Yogyakarta.
- Miles, M. B. dan A. M. Hubberman. 2014. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*. Universitas Indonesia (UI-Press). Jakarta.



Moleong, L. J. 2013. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan Ke Tiga Puluh Satu. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.

Munawir. 1998. *Perpajakan*. Liberty. Yogyakarta.

Muhadjir. N. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi IV. Rake Sarasin. Yogyakarta.

Pitt, A. 2004. *Property appraisal in Government*. Journal of Property Investment & Finance. Vol. 22 Iss 2 pp. 192 – 199

Prawoto, A. 2012. *Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Kedua*. BPFE. Yogyakarta.

Preston, B. 2005. *A vision for valuation*. Journal of Property Investment & Finance. Vol. 23 Iss 2 pp. 123 - 140

Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan RD*. Alfabeta. Bandung.

Suharno. 2003. *Pengelolaan Pajak Bumi & Bangunan Dalam Era Otonomi Daerah*. Direktorat PBB dan BPHTB. Jakarta.

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-29/PJ/2006 tentang Penunjukan Pegawai untuk Melaksanakan Tugas Pendataan dan Penilaian

Suryabrata, S. 1983. *Metodologi Penelitian*. Rajawali. Jakarta

Tretton, D. 2007. "Where is The World of Property Valuation for Taxation Purposes Going?" Journal of Property Investment & Finance. Vol. 25 Iss 5 pp.482-514.

Yin, R. K. 2014. *Studi Kasus Desain dan Metode*. Cetakan ke tiga belas. Rajagrafindo Persada. Jakarta.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

Virtriana, R. 2004. *A Model of Single Value of Property for Multipurposes (SVMP) Based on Government's Tax Value Approach-Case of Antapani Kidul Housing District, Municipality of Bandung, Indonesia*. 3rd Regional Conference, Jakarta, Indonesia.

Wahyudi, E. *Sismiop: Sang Sistem Pengelola Administrasi Data PBB-P2*. <https://eddiwahyudi.com/2012/11/17/aplikasi-sismiop-sang-pengelola-data-pbb-p2/>. Diakses 25 Desember 2016